Über die Übereignung der Immobilien unter Lebenden nach dem geltenden griechischen Recht

Inauguralabhandlung
vorgelegt der
Hohen juristischen Fakultät
der
Ludwig-Maximilians-Universität München
zur
Erlangung der juristischen Doktorwürde

von

Georg J. Ekonomopulos
aus Athen

1927
J. Schweitzer Verlag (Arthur Sellier)
München

Von der juristischen Fakultät der Ludwigs-Maximilians-Universität genehmigt.
Referent: Geheimrat Prof. Dr. Ernst Rabel.
Korreferent: Prof. Dr. Rudolf Müller-Erzbach.

Druck von Dr. F. P. Datterer & Cie., Freising-München

Meinem lieben Vater!

Inhaltsverzeichnis.

I. Teil.

Grundlagen.

		Seite
§ 1	Überblick über die verschiedenen Übereignungssysteme der Immobilien	1
§ 2	Geschichtliche Bemerkungen zum griechischen Übereignungsrecht	2
	I. Einführung des römischen Rechtes	2
	II. Eigentumsübertragung im römisch-byzantinischen Recht	3
	III. Art. 44 des Stempelgesetzes	3
	IV. Grundbuchsentwurf	3
	V. Eigentumsbuchsystem (Transkription)	3
	VI. Erster Entwurf zu einem Zivilgesetzbuch	5
	VII. Zweiter Entwurf	5
	VIII. Weitere Vorarbeiten	5
§ 3	Örtliche Grenzen	5
	I. Jonische Inseln	5
	II. Thessalien	5
	III. Mazedonien usw.	5
	IV. Thrazien	6
	Anhang: Zeitliche Grenzen	6

II. Teil.

Formelles Recht.

I. Organisation der Eigentumsbücher:

§ 4	Die Eigentumsbücher	7
	I. Allgemeines	7
	II. Eigentumsbuch	8
	III. Die Mappe	10
	Anhang: Das alte System	10
	IV. Die Nachschlagebücher	11
	V. Vorläufiges Protokollbuch	13
	VI. Verhältnis der verschiedenen Hilfsbücher zum Eigentumsbuch	14
	VII. Grundbuchsysteme	14
§ 5	Öffentlichkeitsprinzip	14
	I. Öffentlichkeit der Bücher	14
	II. Abschriften	15

II. Organisation der Eigentumsbuchämter:

§ 6	Organisation	16
	I. Kompetenz	16
	II. Innere Organisation der Ämter	18
§ 7	Verfahren	18
	I. Voraussetzungen	18
	II. Recht des Amtes zur Abweisung eines Antrages auf Eintragung	21

III. Eintragungsfähige und nichteintragungsfähige Übereignungen:

§ 8	Eintragungsfähige	22
	I. Erfordernisse	22
	II. Zession der rei vindicatio	24
	III. Anfechtbare und nichtige Rechtsgeschäfte	25

Seite
IV. Mitgiftsverträge 25
V. Teilungen 26
VI. Der Akt, durch welchen eine Übereignung für nichtig erklärt wird . 26
VII. Verzicht 26
VIII Gesellschaftsverträge 27
§ 9 Nichteintragungsfähige Rechtsgeschäfte 29
I. Verfügungen von Todes wegen 29
II. Übereignung kraft Gesetzes 30
III. Vereinbarung des künftigen Abschlusses eines notariellen Vertrages 30
IV. Obligatorische Verträge 31
V. Anerkennung 31
VI. Vergleiche 31
§ 10 Bedingte und befristete Rechtsgeschäfte 32
§ 11 Verfügungen eines Nichtberechtigten 33
Anhang: Nichteintragungsfähigkeit der Vollmacht 34
§ 12 Vermerk am Rande des Eigentumsbuches 34
Anhang: Folgen der Nichteintragung eines Vermerkes 36
§ 13 Löschung, Berichtigung, keine Vormerkung 36
I. Löschung 36
II. Berichtigung 36
III. Keine Vormerkung 38

III. Teil.

Materielles Recht oder rechtsgeschäftliche Übereignung.

I.

§ 14 Das Eintragungsprinzip 39

II. Das dingliche Rechtsgeschäft.

§ 15 Rechtsgeschäftliche u. vertragliche Natur der Übereignung unter Lebenden 43
I. Rechtsgeschäftliche 43
II. Vertragliche 44
§ 16 Die abstrakte Natur des dinglichen Vertrages 44
I. Dinglicher Vertrag 44
II. Die Abstraktheit in den verschiedenen Rechtsordnungen . . . 46
III. Die herrschende Meinung in Griechenland 47
IV. Positivrechtliche Gründe, aus denen sich die abstrakte Natur des Übereignungsvertrags im griechischen Recht ergibt 48
V. Zweckmäßigkeitsgründe 52
VI. Ergebnis 58
VII. Bedingtheit des abstrakten dinglichen Rechtsgeschäfts durch seine Causa 58
§ 17 Notwendigkeit eines notariellen Vertrages (Art. 44 des Stempelgesetzes) 58
I. Art. 44 gilt sowohl für das obligatorische wie auch für das dingliche Rechtsgeschäft 58
II. Obligatorisches Verhältnis 61
III. Dinglicher Vertrag 62
IV. Folgen im internationalen Privatrecht 64
V. Die griechische Praxis 65
§ 18 Eintragung 66
I. Die Lehre der relativen Wirkung des französischen Rechts . . 66
II. Die französische Lehre ist im griechischen Recht nicht übernommen 69
III. Stellung der Eintragung 69
§ 19 Fortsetzung: einzelne Fälle 72
I. Nichteintragung des Nachfolgers 72
II. Haftung gegenüber den Gläubigern, die kein dingliches Recht besitzen 76
III. Haftung gegenüber den Hypothekengläubigern 78

Seite
§ 20 Wirkung einer formell gültigen Eintragung 80
§ 21 Erfordernis der Verfügungsfähigkeit 83
I. Das römische Prinzip u. seine Beibehaltung im neugriechischen Recht 83
II. Wann muß die Verfügungsfähigkeit vorliegen 85
III. Genehmigung und nachträglicher Erwerb 87
IV. In bezug auf die Hypotheken 88
V. Veräußerung während der Dauer der rei vindicatio 89
VI. Veräußerung eines dotalen Gegenstandes 89
§ 22 I. Erfordernis der Bestimmtheit der Parteien 93
II. Erfordernis der Bestimmtheit der Grundstücke 94
§ 23 Rangverhältnis 85
Literaturverzeichnis 99

Abkürzungen.

A. P.	= Arios Pagos (Griechischer oberster Gerichtshof).
E.	= Ephetion (Griechisches Oberlandesgericht).
E. A.	= Ephetion Athen (Oberlandesgericht von Athen).
Kalligas	= *Καλλιγᾶ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον* tom. II.
Kalligas Par.	= *Καλλιγᾶ Ρωμ. Δ. τομ.* II *Παράρτημα.*
Paparrigopulos	= *Παπαρρηγόπουλος Ἐμπράγματον δίκαιον.*
Ikonomidis	= *Οἰκονομίδης Ἀστυκὸν δίκαιον* Bd. II.
Aubry	= Aubry et Rau Droit civil Français Bd. 2.
Dalloz	= Repertoire de la legislation — transcription
Pandectes	= Repertoire — transcription

Grundlagen.

§ 1. Überblick der verschiedenen Übereignungssysteme der Immobilien.

Was die verschiedenen Übereignungsarten von Immobilien unter Lebenden betrifft, so sind zwei entgegengesetzte Systeme zu unterscheiden. Das eine besteht in der Buchung des Übereignungsgeschäftes oder des daraus entstehenden dinglichen Rechtes, das andere in der Nichtaufstellung eines solchen Buchsystemes. Bei letzterem sind wieder zu unterscheiden zwei Arten: Solche, welche zugleich mit dem Abschluß des Kausalvertrages die dingliche Wirkung eintreten lassen und andere, die die dingliche Wirkung an ein äußeres Merkmal anknüpfen, welches selbständig oder mit Berücksichtigung anderer Voraussetzungen die dinglichen Wirkungen erzeugt. Zu der ersteren gehört z. B. das französische Recht des Code civil bis 1856, zu der letzteren das römische Recht.

Die Rechtssysteme, welche für die Übereignung der Immobilien eine Buchung vorsehen, sind verschieden einzuteilen, je nach der Art der Eintragung oder nach der Bedeutung, die sie dem Buch verleihen. Je nach der Art der Eintragung sind zu unterscheiden solche, die die dinglichen Rechte und ihre Veränderungen verzeichnen, ohne daß sie das zugrundeliegende Kausalrechtsgeschäft andeuten (die sog. Grundbuchsysteme: Deutschland, Österreich, Schweiz usw.), und solche, welche das die dingliche Wirkung herbeiführende obligatorische Rechtsgeschäft eintragen lassen (Frankreich, Italien, Belgien, Griechenland usw.).

In bezug auf die Bedeutung, welche die verschiedenen Rechtssysteme an das Buch knüpfen, ist einzuteilen in:

a) Solche, welche der Eintragung überhaupt keine Bedeutung hinsichtlich der dinglichen Wirkung geben; sie betrachten die Eintragung nur als einen Veröffentlichungsakt rechtsbestätigende Systeme);

b) Solche, die die dingliche Wirkung nur für und gegen gewisse Personen von der Eintragung abhängig machen (System der relativen Wirkung); für gewisse Personen wird die Wirkung unabhängig erzeugt, für andere nicht. (So Frankreich, Italien, Belgien usw.);

c) Solche, die die dingliche Wirkung von der Buchung abhängig machen (Eintragungsprinzip), ohne aber diese als das alleinige Element für die Erzeugung des Rechtes zu betrachten. (So z. B. das griechische Recht.);

d) Solche, die an die Buchung viel mehr als eine rechtsbegründende Kraft anknüpfen; sie betrachten diese für einen gewissen Kreis von Personen als das allein rechtserzeugende Element. Nach diesem System ist der Inhalt des Buches für diesen Kreis von Personen immer als richtig anzunehmen. (Systeme zum Schutz des guten Glaubens des Grundbuchs so Deutschland, Österreich, Schweiz usw.);

e) Solche, die das Buch als das einzige und alleinige rechtserzeugende Element betrachten. Der Inhalt des Buches nach diesem System ist immer als richtig anzunehmen. (Systeme der formellen Rechtskraft früher in Lübeck, Hamburg usw.).

§ 2. Geschichtliche Bemerkungen zum griechischen Übereignungsrecht.

I. Durch die Verordnung vom 22. Februar 1835 ist das römisch-byzantinische Recht als geltendes bürgerliches Recht eingeführt. Nach dem einzigen Artikel dieser Verordnung ist vorgeschrieben, daß „die bürgerlich-rechtlichen Gesetze der byzantinischen Kaiser, welche in der *ἑξάβιβλος Ἁρμενοπούλου* enthalten sind, bis zur Veröffentlichung des bürgerlichen Gesetzbuches, dessen Vorbereitung schon angeordnet ist, Geltung haben sollen. Die Gewohnheiten aber, welche durch einen langjährigen, ununterbrochenen Gebrauch oder durch gerichtliche Urteile begründet sind, sollen als das primäre Recht gelten, wo sie überwiegen[1])".

Infolgedessen ist das römisch-byzantinische Kaiserrecht, welches auch nach der Zerstörung des oströmischen Reiches und der vollkommenen Verknechtung Griechenlands während der ganzen Zeit der türkischen Herrschaft, wie uns Maurer[2]) berichtet, als Gewohnheitsrecht[3]) für die entstehenden Rechtsstreitigkeiten zwischen Griechen in Geltung war, soweit dieses in Betracht kam, und welches gleich im ersten Jahr der Revolution durch den Beschluß der 1. Nationalversammlung von Epidauros als geltendes Recht für das befreite Land erklärt worden ist[4]), weiter in Geltung geblieben[5]), allerdings mit der Abweichung, daß es überall als sub-

---

[1]) Zur Erläuterung der auf Grund dieser Verordnung entstandenen Streitfragen vgl. Pappulias, Allgem. Teil I S. 3 ff., Mompherratos, Allgem. Teil I § 13, Paparrigopulos, Allgem. Teil I § 21, Kalligas Allgem. Teil § 36 ff.

[2]) Vgl. Maurer, Das griechische Volk (1835).

[3]) Man unterschied z. Z. der türkischen Herrschaft soweit griechisches Recht Anwendung fand, das geschriebene und nichtgeschriebene Gewohnheitsrecht. Unter dem ersten verstand man *Ἁρμενόπουλος* vgl. Maurer I S. 108.

[4]) Vgl. Die Entwicklung Pappulias l. c 6 ff., Paparrigopulos § 18 f.

[5]) Es ist nicht richtig zu sagen, daß die *ἑξάβιβλος Ἁρμενοπούλου* das griechische Gesetzbuch ist wie z. B. Bruns-Lenel, Holtzendorf, Enzyklopädie Bd. I S. 389, denn das Gesetz verweist bloß auf *ἑξάβιβλος Ἁρμενοπούλου* als das nächste Aushilfsmittel.

sidiäres Recht gilt, wo es ein Gewohnheitsrecht[6]) gibt und daß es beseitigt wird, wo es einem neueren Gesetze widerspricht, oder wo eine lokale Gesetzgebung gilt, welche als geltend anerkannt ist. Es gilt stets der Grundsatz: Lex posterior derogat priori.

II. Im römisch-byzantinischen Recht würde bekanntlich die Übereignung durch die bloße Tradition vollzogen, ohne daß ein anderes Erfordernis für die Übereignung aufgestellt wurde.

III. Dieses Prinzip wurde z. T. ergänzt durch das Stempelgesetz vom 14. August 1836 Art. 42 (i. F. vom 4. Januar 1888 Art. 48), in neuester Fassung Art. 44 vom 31. Mai 1919), gemäß welchem sowohl für den dinglichen Vertrag über Immobilien wie auch den obligatorischen, dessen Gegenstand eine Verpflichtung zur Übereignung ist, die notarielle Form angeordnet ist.

Jedoch sei bemerkt, daß durch diese Vorschrift das Erfordernis des dinglichen Rechtsgeschäftes der Tradition, wie auch infolgedessen das der körperlichen Besitzübergabe nicht beseitigt ist; außerdem muß der Vertrag notariell abgefaßt werden[7]). Dieser Artikel ist heute noch in Geltung[8]).

IV. Durch eine Verordnung vom 21. November 1836 ist die Einführung von Grundbüchern auf Grund eines Katasters angeordnet worden. Diese Verordnung ist aber nicht vollzogen worden[9]), obwohl auch in der Gr. ZPO. Art. 399 diese vorgesehen sind.

V. Durch das Gesetz vom 29. Oktober 1856 „Über die Eintragung des Eigentums an Immobilien und anderer dinglicher Rechte ins Eigentumsbuch“ ist in Griechenland das sog. „Transkriptionssystem“ eingeführt worden[9a]). Das griechische Gesetz ist auf Grund des französischen Gesetzes über die „transcription“

---

[6]) Über das Problem der weiteren Entstehung von Gewohnheiten im griechischen Recht vgl. Mompherratos l. c. § 30 III abw. Pappulias, l. c. S. 70. Das Problem ist in der Literatur sehr bestritten!

[7]) Vgl. Kalligas II. Par. § 9. Über die für das heutige Recht unerhebliche, bis 1856 aber wichtige Frage, inwieweit die Erwähnung der Besitzübergabe im notariellen Vertrag ein Beweis für deren Vornahme ist. Vgl. Kalligas II. Par. § 3.

[8]) Vgl. unten § 17.

[9]) Vgl. Kalligas II § 7, Paparrigopulos VII § 222.

[9a]) Als Grund zur Einführung des Gesetzes wird die Unvollständigkeit der seit 1836 eingeführten Hypothekenbücher zur Befriedigung des Verkehrs und der Kreditsicherung angeführt.

Die aus dem Mangel der Eigentumsbücher sich ergebende Unsicherheit der Feststellung des Eigentums an Immobilien und dessen Übertragungen wie auch die Unsichtbarkeit der Begrenzungen des Eigentums durch andere dingliche Rechte (Dienstbarkeiten), hatten ein großes Mißtrauen gegen das geltende Immobiliarrecht und insbesondere gegen den Immobiliarkredit, erweckt. Dies hat zuerst die Nationalbank betont, vgl. Motivaufsatz des Justizministers vom 21. Aug. 1856 zur Einführung des Eigentumsbuchgesetzes.

vom 23. März 1855 abgefaßt worden[9b]); allerdings mit Abweichungen, welche besonders hinsichtlich des formellen Teils durch das Gesetz 330 (1914) vermehrt wurden. Im griechischen Eigentumsbuch herrscht der Eintragungszwang für alle dinglichen Rechte an Immobilien, ausgenommen die Hypotheken, für welche ein besonderes Hypothekenbuch besteht[10]). Der Eintragungszwang ist im Gegensatz zum französischen Recht eingeführt worden, wo ein solcher unmittelbarer Eintragungszwang nicht besteht. (§ 1.) Sowohl im französischen Recht wie im griechischen besteht kein Zusammenhang zwischen Hypotheken- und Eigentumsbuch. Sie werden beide von derselben Behörde geführt, stehen aber, was den Inhalt anbelangt, völlig selbständig nebeneinander. Dieses ist einer der größten Mängel des Systems. Einerseits fehlt ein Mittel, durch welches die ganze Übersicht der dinglichen Lage einer Immobilie möglich ist[11]), andererseits pflegen bei dem herrschenden Personalfoliensystem Namensverwechslungen und Namenstäuschungen sehr leicht zu geschehen.

Durch das Gesetz ist das römische Recht der Übereignung der Immobilien nicht ganz beseitigt. Der Gesetzgeber hat eine bestimmte Form eingeführt, welche an Stelle der Besitzübergabe[11a]) treten soll; im übrigen bleibt das römisch-byzantinische Recht in Geltung; infolgedessen bestehen die anderen materiell-rechtlichen Erfordernisse einer gültigen Tradition wie z. B. Willenseinigung, Eigentum des Vormanns usw. weiter.

Jedoch kann man nicht mehr das Übereignungsgeschäft als Tradition bezeichnen, da das Hauptmerkmal der Tradition, die Besitzübergabe, fehlt; man kann m. E. dieses als „Eigentumsbuchrechtsgeschäft" bezeichnen, da es mit der Eintragung ins Eigentumsbuch seine Gültigkeit erhält.

Wie oben bemerkt, wurde das Gesetz von 1855 abgeändert durch das Gesetz 330 (1919) welches den Art. 1 Abs. 2 des Gesetzes abändert.

Zur Ausführung des Gesetzes von 1855 ist die Verordnung vom 31. Mai 1856 (abg. durch die Verord. 31. Mai 1914) erlassen worden; ferner dient zur Ausführung des Ges. 330 (1914) die Verordnung vom 5. November 1915 (abg. durch die Verord. vom 21. Juni 1915).

[9b]) Vorarbeiten zur Einführung eines Eigentumsbuchgesetzes hatte auch die Nationalbank gemacht.

[10]) Vgl. VO. vom 11. Aug. 1836 über die Hypotheken.

[11]) Vgl. § 4. Im Eigentumsbuch herrscht ein chronologisches System verbunden mit einem Personalfoliensystem (vgl. § 4, IV, 3). Dagegen gilt beim Hypothekenbuch das Realfoliensystem. Dieser Gegensatz verschärft noch die Schwierigkeiten, welche aus der Selbständigkeit dieser Bücher entstehen. Ein großes Aushilfsmittel ist das alphabetische Namensregister des Hypothekenbuches. Dieses erleichtert wesentlich den Verkehr.

[11a]) Daß traditio eine Form ist vgl. Windscheid § 17 Anm. 3; Dernburg § 173 Anm. 2.

VI. Das Eigentumsbuchgesetz ist ein Teil des 1. Entwurfes für ein bürgerliches Gesetzbuch[12]); der 2. Entwurf von 1874 hat diesen Teil weiter nicht geändert[13]).

VII. Der neue Entwurf von 1922 enthält keine Regelung des Übereignungsrechtes[14]).

VIII. Man muß weiter erwähnen das Gesetz vom 22. März 1910 „Über den Kataster der Grundstücke". Nach Artikel 1 wird bezweckt die Vorbereitung eines Katasters nach genauer Vermessung des Bodens, auf Grund dessen später die Grundbücher eingeführt werden sollen[15]).

§ 3. Örtliche Grenzen.

Es erhebt sich die Frage, ob das, was oben als geltendes griechisches Recht bezeichnet wurde auch in den neuen Provinzen, die Griechenland nach 1856 erworben hat, eingeführt ist.

I. Jonische Inseln. Durch das Gesetz vom 20. Januar 1866 ist auf den jonischen Inseln die griechische Rechtsordnung eingeführt worden (Art. 1), mit Ausnahme (Art. 2) der Verordnung vom 23. Februar 1835 „über die Einführung des römischen Zivilrechts in Griechenland" (Vergl. § 2). Infolgedessen ist das römische Zivilrecht auf den jonischen Inseln nicht eingeführt worden, sondern es gilt weiter das jonische Gesetzbuch vom 1. Mai 1841[1]). Jedoch von den Ausnahmen des Art. 3 abgesehen, sind die neuen griechischen Gesetze eingeführt worden, insbesondere das Gesetz über die Eintragung ins Eigentumsbuch samt der Ausführungsverordnung[2]).

II. In Thessalien und Epiros ist durch das Gesetz vom 19. März 1882 die ganze griechische Gesetzgebung als Einheit eingeführt worden.

III. Das Gesetz 147 vom Januar 1914 (abgeändert durch Gesetz 262 vom 10. Mai 1914) „über die Einführung der griechischen Rechtsordnung in den nach 1913 eroberten Provinzen" unterscheidet zwischen denjenigen Ländern, welche unmittelbar unter türkischer Herrschaft waren, und denjenigen, die eine gewisse Freiheit besaßen (Art. 2 Abs. 2 ff.). Letztere sind die Inseln Kreta und Samos. In den ersteren ist die gesamte griechische Gesetzgebung eingeführt worden. Dort herrscht also dasselbe Übereignungs-

---

[12]) *Βιβλιογραφικὸν σημείωμα: Βασιλείου Νεώτεροι Κωδ.* II S. 565.

[13]) Vgl. Einleitung zu diesem Entwurf Art. 624 ff. Weiter 2. Entwurf (1874) vgl. Art. 624 ff.

[14]) Vgl. Vorwort dieses Entwurfes.

[15]) Es werden nach Art. 5 alle Immobilien im Kataster angezeigt und jedes Grundstück erhält eine besondere Nummer. Grundstück im Sinne dieses Gesetzes ist jede Erdoberfläche, welche einem oder mehreren gemeinschaftlich gehört. Über den Kataster vgl. neuerdings VO. vom 5. Sept. 1923.

[1]) Vgl. über dieses Pappulias l. c. § 5 II, 1.

[2]) Vgl. Pappulias l. c. § 5 I, 1.

recht wie in Griechenland. In den anderen gelten außer den ausdrücklich vom Gesetz eingeführten Gesetzen die lokalen Gesetzgebungen, insbesondere das kretensche Gesetzbuch (1904) und das samische Gesetzbuch (1899)[3]. Infolgedessen muß man besonders mit Rücksicht auf Art. 8 annehmen, daß hinsichtlich des Übereignungsrechtes nicht das allgemeine griechische Recht eingeführt worden ist. Es herrschen dort die lokalen Gesetzgebungen; jedoch was das materielle Recht anbelangt, muß man nach Art. 8 annehmen, daß das Gesetz über die Eintragung in das Eigentumsbuch eingeführt ist[4].

IV. In Thrazien ist gemäß dem Gesetze vom 26. Oktober 1923 die ganze griechische Gesetzgebung eingeführt worden.

Anhang. Zeitliche Grenzen.

Das Gesetz über die Eintragung bestimmt seine Geltung ab 1. Januar 1857 (Art. 8). Gemäß Art. 9 bleiben alle früheren Rechtsgeschäfte gültig und bedürfen keiner weiteren Eintragung. Dagegen müssen die nach dem 1. Januar 1857 abgeschlossenen Rechtsgeschäfte und Urteile eingetragen werden. Die Urteile, welche ein Rechtsgeschäft für ungültig erklären, können auch, soweit das Rechtsgeschäft nicht eingetragen ist, vermerkt werden; es wird neben dem Vermerk ein Auszug des Übereignungsvertrages eingetragen (Art. 9)[5].

Auf den jonischen Inseln ist ab 1. Juli 1866 das Gesetz eingeführt worden, (Art. 1), in Thessalien ab 20. März 1882 (Art. 17), in Mazedonien ab Januar 1914, in Thrazien ab 25. Oktober 1923.

---

[3]) Vgl. Pappulias l. c. § 5 II.

[4]) Vgl. abw. Pappulias l. c. § 5 I, 3.

[5]) Vgl. Kalligas l. c. § 81 und den Aufsatz des Ministers zur Einführung des Gesetzes.

2. Teil.

Formelles Recht.

I. Organisation der Eigentumsbücher.

§ 4. Die Eigentumsbücher.

I. Allgemeines. — Die Organisation der Eigentumsbücher war anfangs geregelt durch die Verordnung vom 31. Oktober 1856. Seit 1914 ist aber besonders die innere Organisation der Eigentumsbücher gründlich abgeändert worden, nämlich durch die Vollstreckungsverordnung zum Gesetze 330 (1914). („Über Abänderung der Art. 1 Abs. 2 und 3", Verordnung vom 5. November 1914; abg. durch Verordnung vom 21. Januar 1915). Nach Art. 12 der neuen Verordnung [1]) bleiben die Anordnungen der alten Verordnungen solange bestehen, als sie den Neuerungen nicht widersprechen. Weiter enthält Art. 11 Übergangsvorschriften, wie das bisherige System der Buchhaltung durch das neue ersetzt wird. Und zwar wird vorgeschrieben, daß am Abend des 31. Dezember 1914 die Eigentumsbuchverwahrungsämter ihre nach dem alten System geführten Eigentumsbücher abschließen müssen mit der Bemerkung, daß das Eigentumsbuch hier abgeschlossen wird, da vom 1. Januar 1915 ab der Gebrauch der nach neuem System geordneten Bücher beginnt. Ab 1. Januar 1915 sind die neuen Bücher zu gebrauchen. Die neuen Bücher unterbrechen nicht die Kontinuität der Eigentumsbücher und die Aufzählung der Bände geht weiter ohne eine Unterbrechung der Numerierung [2]).

---

[1]) Weiter ist hier zu bemerken, daß nach Art. 8 der VO. vom 31. Okt. 1856 über die Öffentlichkeit und über die Verwahrung der Eigentumsbücher, wie auch über die Abschriften und Auszüge der Eintragungen und über die Verantwortlichkeit der Ämter die Regeln des Hypothekengesetzes gelten. Vgl. auch § 5 ff.

[2]) Die oben bezeichnete Novelle zum Eigentumsbuchrecht von 1914 ist nicht so weit gegangen wie die Novelle zum Hypothekenbuchgesetz 2431 vom 29. Juni 1920. Nach diesem hat eine Renovierung der Hypothekenbücher stattgefunden, welche die Kontinuität der Hypothekenbücher unterbrochen hat und welche auch materielle Folgen hat. Die bis 31. März 1921 nicht renovierten Hypotheken, die vor 31. Dez. 1909 entstanden sind, gelten als gelöscht (Art. 1). Die Novation findet statt nach Art. 2 ff. Weiter ist nach Art. 5 eine Fiktion aufgestellt, gemäß welcher alle bis 31. Dez. 1914 erfolgten Löschungen als endgültig betrachtet werden, außer wenn binnen einer gewißen Frist die Gläubiger bestimmte vom Gesetze aus vorgesehene Bekanntmachungen zustellen, daß sie die Löschung nicht anerkennen oder daß die Sache rechtshängig ist. Solche materiellen Folgen sind in der das Eigentumsbuch be-

Das Eigentumsbuch besteht aus dem eigentlichen Eigentumsbuch (sozusagen Hauptbuch) und aus 4 Hilfsbüchern: 2 Nachschlagebüchern, 1 Mappe und einem vorläufigen Protokollbuch.

II. Eigentumsbuch. — Das Eigentumsbuch besteht aus gebundenen Bänden, welche 200—400 Seiten enthalten[3]) (Art. 1 Verordnung vom 5. November 1914). Die Bände werden vor ihrem Gebrauch[4]) von dem Landgerichtsdirektor des Bezirkes unterschrieben. Sie werden dann in Eigentumsblätter eingeteilt[5]). Jedes Eigentumsbuchblatt erstreckt sich auf 2 gegenüberstehende Seiten; diese werden wieder eingeteilt in 11 Spalten (Art. 2 Verordordnung vom 5. November 1914) und 5 horizontale, gleichmäßige Räume. (Vergl. Rundschreiben zur Ausführung der Verordnung vom 5. November 1914 des Justizministeriums vom 10. November 1914 *ἐν Ἐπετηρίδι ὑπουργείου Δικαιοσύνης* S. 305). Nach Art. 2 ist der Inhalt der Spalten folgendermaßen eingeteilt:

In der 1. wird gebucht die laufende Nummer der Eintragung[6]).

In der 2. das Datum der Eintragung. (Es muß Jahr, Monat und Tag vollständig angegeben werden).

In der 3. der Name, Stand und Wohnsitz[7]) des Veräußerers[8])[9]).

In der 4. Name, Stand und Wohnsitz[7]) des Erwerbers[8])[9]).

In der 5. die Bezeichnung des eingetragenen Rechtsgeschäftes. Hier genügt, nach meiner Ansicht die Angabe des dinglichen

---

treffenden Novelle nicht enthalten und, wie im Text ausgeführt wird, ist die Rechtskontinuität der Bücher im Gegensatz zu den Hypotheken nicht unterbrochen. Es ist nur eine neue Organisation der Führung der Eigentumsbücher eingeführt worden. Die für das Hypothekenbuch angeführte Verordnung hatte einen sehr guten Erfolg.

[3]) So auch für die Hypotheken vgl. Art. 1 VO. vom 21. Sept. 1836.

[4]) So auch für die Hypotheken vgl. Art. 78 Hypothekengesetz, weiter Art. 8 VO. über Ausführung des Eigentumsbuchgesetzes vom 31. Okt. 1856, weiter Art. 1 VO. vom 5. Nov. 1914. So auch in Frankreich Code civil Art. 2202.

[5]) Der Name Eigentumsbuchblatt ist im Gesetze nicht enthalten. Ich halte ihn für notwendig für die Bezeichnung der 2 Seiten des Eigentumsbuches, die ein einheitliches Ganzes bilden; nicht zu verwechseln mit dem Grundbuchblatt (Gutsbestandblatt) der Länder, die ein Grundbuchsystem haben. GBO. § 3, GBG. § 2, ZGB. Art. 946. Dieses Grundbuchblatt ist die besondere Stelle des Grundbuches, an der die Grundstücke und ihre Belastungen zugunsten einer bestimmten Person oder das Grundstück und die auf ihm ruhenden Rechte, soweit es sich um ein Real- oder Personalfoliensystem handelt, eingetragen sind.

[6]) Jeder Band hat auch eigene Numerierung.

[7]) Unter Wohnsitz meint das Gesetz den gerichtlichen Wohnsitz Astikos nomos Art. 91 ff., Gr. ZPO. Art. 17—18.

[8]) Nach dem oben erwähnten Rundschreiben muß man den Namen erst in eine Zeile, dann den Wohnsitz in eine besondere Zeile schreiben.

[9]) Bei einer Teilung ist es gleichgültig, ob die Namen in die 3. oder 4. Spalte eingetragen werden.

Rechtsgeschäftes (z. B. Übereignung des Grundstückes seitens des A, welcher ein eingetragener Eigentümer ist usw. usw.).

In der Praxis jedoch wird der Inhalt des notariellen Vertrages angegeben, welcher auch den dinglichen Vertrag mit enthält[10]).

In der 6. wird der Wert oder Preis, falls dieser im Rechtsgeschäft angegeben wird, eingetragen[11]).

In der 7. die Nummer, das Datum der öffentlichen Urkunden, auf Grund welcher die Eintragung vollzogen wurde, und der Name mit Angabe der Eigenschaft der Behörde und des Beamten, der die öffentliche Urkunde ausgefertigt hat[12]).

In der 8. sind anzugeben die Abteilungen des Nachschlagebuches A (vergl. unten IV, 1), in welchem die Eintragung gemacht ist.

In der 9. der Name desjenigen, der die Eintragung beantragt hat, und im Falle er zu schreiben vermag, seine Unterschrift.

In der 10. der Stempel.

In der 11. sollen noch eingetragen werden die übrigen vom Gesetze vorgesehenen Angaben z. B. Vermerk einer Entscheidung oder Bemerkungen oder Berichtigungen[13]).

Jeder horizontale Teil (Raum) enthält eine Eintragung, sodaß das Eigentumsbuchblatt nicht weniger als 5 Eintragungen enthalten kann[15]). Genügt wegen der Größe der Eintragung ein Teil nicht, so wird die Eintragung auf mehrere Teile erstreckt (vergl. das ob. erwähnte Rundschreiben). Jeder Band enthält auf der äußeren Seite die Namen des Sprengels, für welche das Eigentumsbuch gebildet ist[16]), die laufende Nummer des Bandes und die laufende

---

[10]) Es würde wünschenswert sein, nur den dinglichen Vertrag einzutragen, da eigentlich für diesen das Eigentumsbuch besteht und dieser, wie im § 16 ff. ausgeführt ist, unabhängig von seinem obligatorischen Kausalvertrag ist. Man würde dann die Verwirrungen, welche aus Verwechslungen der zwei Verträge entstehen, vermeiden können. Das Eigentumsbuch würde dann nur die nötigen Angaben für die Prüfung des Eigentums enthalten und den Verkehr wesentlich erleichtern.

[11]) Diese Angabe hat für den dinglichen Vertrag keine Bedeutung.

[12]) Die Reihenfolge ist hier auch Nummer, Datum, Name und Behörde.

[13]) Die Verordnung sieht die Berichtigung voraus und verweist auf das Gesetz; das Gesetz enthält aber keine Vorschriften darüber. Vgl. § 13 II. In der 11. Spalte sind weiter die verschiedenen Vermerke, welche von anderen Gesetzen vorgesehen sind, einzutragen, z. B. — gemäß Art. 910 Gr. ZPO. — die Klage zur Nichtigkeit einer Zwangsvollstreckung oder die Klage der Frau gemäß Ges. 3237 vom 8. Dez. 1924 zur Herausgabe einer Mitgiftsimmobilie, für welche keine aestimatio stattgefunden hat.

[14]) Vgl. Rundschreiben des Justizministeriums.

[15]) Sind in einer zur Eintragung bestimmten Urkunde mehrere dingliche Verträge enthalten, dann kann in einem oder mehreren Teilen die Eintragung stattfinden. In der Praxis wird sie gewöhnlich in einem Teil gemacht.

[16]) Über den Eigentumsbuchsprengel vgl. § 6, I.

Nummer der darin befindlichen Eintragungen. Jeder Band enthält eigene Numerierung der Eintragung[17, 18]).

In das Eigentumsbuch werden die Eintragungen chronologisch bewirkt. Wer zuerst den Antrag gestellt hat, wird auch zuerst eingetragen[19]).

III. Die Mappe. — Die gemäß Art. 1 Abs. 2 des Gesetzes von 1856 (wie es durch das Gesetz 330 abg. ist; 1914) notwendig öffentlich beurkundete Abschrift, welche für die Vollziehung der Eintragung notwendig ist, wird im Eigentumsbuchamt aufbewahrt[20]) (Art. 7 Verord. vom 5. November 1914); nach Vollziehung der Eintragung wird auf die öffentlich beurkundete Abschrift folgende Bemerkung gesetzt: „Eingetragen im Bande ... des Eigentumssprengels ..... unter die laufenden Eintragsnummern ... den .....“; dieser Vermerk wird vom Vorsteher des Amtes unterschrieben. Falls die Eintragung in das vorläufige Protokollbuch stattgefunden hat (vergleiche V), wird die Eintragung und das Datum in diesem durch Vermerk angegeben mit der Bemerkung, daß die Buchung von dem Moment der Eintragung ins vorläufige Protokollbuch an gilt[21]).

Anhang. Das alte System.

Nach dem alten System waren die Eigentumsbücher in 3 Spalten geteilt. Man ließ in der einen die Eintragung eintragen und zwar so, daß man den ganzen Vertrag abzuschreiben pflegte[22]). Am Schluß der Abschrift beglaubigte der Vorstand des Amtes mit seiner Unterschrift unter Anmerkung des Datums die Eintragung. In die andere Spalte ließ man die Vermerke eintragen, in der 3. wurden die Verweisungen auf das Nachschlagebuch gebucht. Jedoch dieses System ist heutzutage

---

17) In der Praxis werden bis 1914 die Bände mit griechischen Buchstaben numeriert und die laufenden Nummern der Eintragungen mit arabischen. Seit 1914 werden auch die Bände mit arabischen Nummern numeriert.

18) So haben wir für die Bezeichnung einer Eintragung ins Eigentumsbuch immer zwei Nummern: einmal die laufende Nummer des Bandes, dann die laufende Nummer der Eintragung innerhalb dieses Bandes.

19) Es gilt, was das System des Hauptbuches betrifft, das sogen. chronologische System.

20) Ähnlich in Deutschland. Nach der im § 94 GBO. der Landesgesetzgebung erlassenen Bestimmung für die Aufbewahrung der Grundakten. Vgl. Wolff § 29 IV. So die Grundbuchmappe in Österreich. Vgl. Ehrenzweig § 186 Anm. 27, ebenso auch in der Schweiz. Anders in Frankreich, wo, wie unten näher ausgeführt, das Eigentumsbuch aus den Grundakten sich bildet.

21) Falls die Urkunde aus mehreren Blättern besteht, hat unter jedem Blatt diese Anmerkung zu stehen.

22) Oder soweit auch andere nicht in der Übertragung verwandte Anlagen in der Urkunde angegeben waren, nur den zur Übereignung notwendigen Teil, vgl. Art. 2 VO. vom 31. Okt. 1914. Kalligas § 72, Ikonomidis § 184 Anm. 20.

beseitigt. Die Abschrift des ganzen Vertrages kostete viel Zeit und bei der Eintragung unterliefen oft Fehler[24]). Durch das neue Gesetz wird die Arbeit viel rascher erledigt und finanziell besteht eine große Ersparnis, da man nicht so viele Beamte zur Durchführung des Dienstes braucht. Praktisch haben sich auch die Vorzüge gezeigt, da man heutzutage die Eintragungen in einem Tag ohne Eintragung in das Protokollbuch durchführen kann[25]).

Weiter wird es für den Verkehr eine große Erleichterung sein, daß man nach dem neuen System nicht den ganzen Vertrag wie früher zu lesen braucht, um die dingliche Lage des Grundstücks zu prüfen. Für die hier (§ 16) vertretene Meinung, daß der Übereignungsvertrag abstrakter Natur ist, ist die Einführung dieses Systemes sehr günstig, da man meiner Meinung nach nur den dinglichen Vertrag einzutragen braucht.

Auch im französischen Recht bestand bis 1920 das ältere System der Abschrift des Vertrages[26]), was von dort nach Griechenland übernommen wurde. Das Gesetz vom 24. Juli 1921 hat es abgeändert. Das Eigentumsbuch besteht heute aus den Akten, auf Grund welcher die Parteien die Eintragung beantragen und welche eine bestimmte Form haben müssen. (Vergl. Art. 1 des Gesetzes.) Dem Gesetze nach muß die Partei 2 Auszüge des Aktes beibringen. Der eine wird aufbewahrt in einer besonderen Mappe, der andere wird mit der Anmerkung, daß die Transkription stattgefunden hat, der Partei wieder zurückgegeben[27]).

Die Mappen sind die eigentlichen Transkriptionsbücher; wenn mehrere Akten vorliegen, werden sie in Bände gebunden.

IV. Die Nachschlagebücher. — Es sind zwei Nachschlagebücher vorgesehen; das eine ist alphabetisch, das andere nach dem Personalfoliensystem geordnet.

1. Das Blatt des nach Personalfoliensystem eingerichteten Nachschlagebuches (in der vorliegenden Arbeit wird es immer bezeichnet als Nachschlagebuch A) wird in viereckige Teile („*Μερίς*“) eingeteilt[28]). Jede im Eigentumsbuch eingetragene Person besitzt einen solchen horizontalen Teil, in welchem alle auf ihren Namen ins Eigentumsbuch gemachten Eintragungen vermerkt sind. Die Teile, (Folien), welche eine eigene Numerierung besitzen, sind in 4 Spalten geteilt. Der 1. enthält den Verweis auf das Eigentumsbuch, die 2. das Datum der Eintragung oder des Vermerkes am

---

[23]) Kalligas § 71, Ikonomidis § 184.

[24]) *Αἰτιολογικὴ ἔκθεσις εἰς Νομ.* 330 (1914) *Ἐπετηρίς* S. 67.

[25]) Das neue System galt früher in Samos und Kreta vgl. *Ἐπετηρίς* S. 67. Dieses ist auch der Vorzug des griechischen Systems gegenüber den anderen Grundbuchsystemen bei welchen die Eintragung sehr langsam geschieht.

[26]) Vgl. Colin I S. 957, Aubry II § 174.

[27]) Vgl. Colin, Addition à la page 957 Bd. 1.

[28]) Dazu Art. 3 der VO. von 1856.

Rande des Eigentumsbuches oder der Berichtigung, je nach dem Inhalt der Eintragung, die 3. die Art des eingetragenen Aktes und die 4. den Wert oder Preis des eingetragenen Rechts. Diese Spalten sind nach den Angaben des Eigentumsbuches auszufüllen. Ist der Teil einer Person ausgefüllt, so wird ihr ein weiterer Teil gewidmet mit einem Verweis auf den vorherigen. Dieses Nachschlagebuch gab es auch unter der Herrschaft des alten Systems[29]).

2. Die Führung des anderen Nachschlagebuches (in vorliegender Arbeit als Nachschlagebuch B bezeichnet) wird durch die Verordnung vom 5. November 1914 Art. 9—10 (abg. durch die Verordnung vom Jan. 1915) den Eigentumsbuchverwahrungsämtern auferlegt. Sie sind verpflichtet, neue solche Nachschlagebücher einzurichten, und alle seit 1856 gemachten Eintragungen in diesen buchen zu lassen; in dieselben werden auch die neueren Eintragungen vorgenommen[30]). Die Nachschlagebücher B sind alphabetisch geordnet und jeder, welcher im Nachschlagebuch A eingetragen ist, hat in jenen einen Teil unter seinem Namen, in welchen auf die Teile des Nachschlagebuches A verwiesen wird. Der Teil des Nachschlagebuches B wird in 2 Spalten getrennt, in der einen wird der Name eingetragen, in der anderen die Nummer des Bandes des Nachschlagebuches A und die laufende Nummer des betreffenden Teiles, so daß die Nummer des Bandes wie die des Teiles durch einen Strich sich scheiden lassen.

Es wird in der Praxis genug Raum gelassen, um möglichst alle Teile, die jemand hat, eintragen zu können; weiter ist zu bemerken, daß auch hier der eine Teil von dem anderen durch horizontale Linien abgegrenzt wird[31]). Wohlgemerkt, die Nachschlagebücher wie auch das Eigentumsbuch werden nicht jedes Jahr abgeschlossen, sondern sie bleiben unverändert ohne chronologische Veränderung; nur daß es seit 1915 neue alphabetische Nachschlagebücher gibt, und seit 1914 neue Eigentumsbücher.

Im franz. Recht gibt es neben dem Eigentumsbuch ein „Registre alphabetique", welches fakultativ zu halten ist, aber wie uns Colin Capitant Band I S. 958 berichten, überall im Gebrauch ist; es ist alphabetisch geordnet und verweist auf alle Eintragungen, welche unter einem und demselben Namen stehen. Dadurch wird der Verkehr wesentlich erleichtert.

---

[29]) Vgl. Kalligas § 30.

[30]) Dieses Nachschlagebuch bestand auch vor der VO. von 1914; es war aber nicht vollständig. Seit 1915 sind die Nachschlagebücher vollständig. Man kann mit Sicherheit auf sie rechnen, und sie sind auch leicht zu gebrauchen.

[31]) Sind an einem Übereignungsvertrag mehrere Personen beteiligt, dann muß man auf die Namen und Teile aller eine Verweisung eintragen lassen. Dieses kann der Fall z. B. bei der Eintragung eines Gesellschaftsvertrages sein.

Wie man bemerkt haben wird, gilt in Griechenland das chronologische System zur Haltung der Eigentumsbücher, welches durch das Nachschlagebuch A zu einem Personalfoliensystem ausgestaltet ist. Anders ist es im Hypothekenverkehr, wo das Realfoliensystem gilt [32]). Wie oben in § 2 bemerkt wurde, ist einer der größten Mängel des griechischen Liegenschaftsrechts der Nichtzusammenhang der 2 Bücher. Der Mangel vergrößert sich durch die verschiedenartige Haltung der Bücher. Allerdings wird dieses zum Teil überwunden durch das alphabetische Nachschlagebuch des Hypothekenbuches, in dem die Eigentümer und Schuldner alphabetisch geordnet eingetragen sind. (Art. 87 Hypothekengesetz).

3. Durch das griechische System des Eigentumsbuches in Verbindung mit den Hypothekenbüchern wird weiter dem Spezialitätsprinzip genügt, da jeder zur Eintragung bestimmte Tatbestand gebucht wird, und es so jedem leicht ist, an Hand der Eintragung die Übereignungsverträge festzustellen, und an Hand der Eintragung der übrigen auf die Abänderung der dinglichen Lage gerichteten Verträge die dinglichen Lasten des Grundstücks zu erforschen [33]). Allerdings ist der Zweck des Spezialitätsprinzipes verkümmert einerseits durch den oben als Mangel des ganzen Systems bezeichneten Unterschied zwischen dem nach Realfoliensystem geführten Hypothekenbuch und dem nach Personalfoliensystem geordneten Eigentumsbuch. Andererseits ist es die Nichteintragung der Verfügung von Todeswegen, welche die ganze Kette der eingetragenen dinglichen Akte unterbricht. (Vergl. auch § 9).

V. Sind gemäß Art. 6 an demselben Tag im Eigentumsbuchverwahrungsamt mehrere Eintragungen vorzunehmen, sodaß es nicht möglich ist, die Eintragungen an einem und demselben Tag durchzuführen, so können die Eigentumsbuchämter vorläufig durch einen kleinen Auszug die Beantragung der Eintragungen in einem besonderen, für diesen Zweck bestimmten Buch anmerken (vorläufiges Protokollbuch *Βιβλίον ἐκθέσεων*) und später die Eintragung ins eigentliche Eigentumsbuch der Reihe nach bewirken. Das franz. Recht sieht auch ein solches vor; vergl. Art. 2200 Code civil. Das Eigentumsbuchverwahrungsamt kann vor dieser Eintragung ins Hauptbuch keine neue vornehmen. Weiter bestimmt Art. 6 daß die Wirkung der Eintragung auf die Zeit von der Eintragung in das vorläufige Protokollbuch an zurückdatiert wird [34]). Die Verordnung des 31. Oktober 1856 sieht dieses vorläufige Protokollbuch auch vor [35])

---

32) Vgl. Art. 6 VO. zur Ausführung des Hypothekengesetzes vom 21. Nov. 1836. Weiter Kalligas II § 454 ff., Ikonomidis II § 182 b. Paparrigopulos VII § 596.

33) Vgl. Ikonomidis II § 181 Anm. 4.

34) Vgl. Kalligas § 73.

35) Es gibt nach Art. 4 der VO. von 1856 ein besonderes vorläufiges Protokollbuch für jedes Eigentumsbuchverwahrungsamt.

ebenso die Verordnung vom 5. November 1914 in Art. 5 Abs. 2. Jedoch macht die Praxis, wie ich im Eigentumsbuchverwahrungsamt in Athen feststellen konnte, nicht mehr davon Gebrauch, denn nach dem neuen System werden die Eintragungen rasch gemacht, sodaß man das vorläufige Protokollbuch nicht mehr braucht.

VI. — Wird in einem der Nachschlagebücher eine falsche Verweisung gemacht oder wird die Eintragung überhaupt nicht angegeben, so ist die ganze Eintragung nach der richtigen und herrschenden Meinung unwirksam. Dieses ist nicht aus besonderer Gesetzesvorschrift zu schließen, sondern es muß aus dem Zwecke des Gesetzes geschlossen werden. Es würde der ganze Gesetzeszweck illusorisch und das ganze System nicht einheitlich sein, wenn ein Zusammenhang zwischen Eigentumsbuch und Nachschlagebuch nicht bestünde. Das Eigentumsbuch und seine Hilfsbücher bilden ein einheitliches System[36].

VII. — Ein ganz anderes System gilt für die innere Einrichtung der Bücher in denjenigen Ländern, in welchen das sogen. Grundbuchsystem gilt. (Deutschland, Österreich, Schweiz). Das Grundbuch setzt voraus das sogen. Kataster, wo alle Grundstücke genau bezeichnet, vermessen und numeriert sind[37]. Auf dieses verweist jede Eintragung, wobei allerdings nur das Grundbuch selbst für den Rechtsverkehr erheblich ist.

Für dieses System ist gleichgültig, ob die Realfolie oder Personalfolie gilt[38]. Weiter bedient sich dieses System des Begriffes des Grundbuchblattes (in Österreich Gutsbestandblatt). Dort werden alle Rechte und Lasten eines Grundstückes oder, soweit es sich um eine Personalfolie handelt, einer Person eingetragen[39,40].

§ 5. Öffentlichkeitsprinzip.

I. Öffentlichkeit der Bücher. — In Frankreich ist eine freie Besichtigung nicht möglich, sondern man kann nur Abschriften und Auszüge der Eintragungen verlangen. Dagegen in Österreich gilt eine absolute Öffentlichkeit (BGB. § 7). In Deutschland und in der Schweiz ist zur Einsicht des Grundbuches ein berechtigtes Interesse erforderlich (§ 11 GBO.; Art. 970 ZGB.).

---

36) So auch A. P. 131 (1899).

37) Vgl. GBO. § 2 Abs. 2, ZGB. Art. 950.

38) Vgl. Güthe § 2 Anm. 35 f.

39) In Deutschland gelten alle zwei Systeme. Vgl. Wolff § 29 Anm. 2. In der Schweiz gilt gemäß Art. 945 Abs. 2 ZGB. das Realfoliensystem. Vgl. Ostertag Anm. 1 zu 945. In Österreich gilt das Personalfoliensystem, vgl. Ehrenzweig § 185.

40) Es ist hier nicht der Platz diese Systeme zu beschreiben, sie haben nichts gemeinsam mit dem griechischen System, welches die Grundlage dieser Arbeit ist.

In Griechenland sind gemäß Art. 5 des Gesetzes die Eigentumsbücher öffentlich zu halten. Weiter schreibt Art. 8 der Verordnung vom 21. Oktober 1856 vor, daß für die Öffentlichkeit die Regeln des Hypothekengesetzes gelten (Art. 90 Hypothekengesetz). Das Hypothekenamt muß die Bücher zur Verfügung eines Jeden, der sie besichtigen will, halten und die nötigen Maßnahmen für gute Aufbewahrung und gegen Platzveränderung treffen. Weiter bestimmt Art. 91 des Hypothekengesetzes, daß jeder die nötigen Notizen und Auszüge für sich behalten kann. Es gilt infolgedessen eine absolute Öffentlichkeit und der Beamte kann nicht die Besichtigung der Bücher von einem rechtlichen Interesse abhängig machen[1].

In der Praxis sind die Hypothekenbücher und Eigentumsbücher in Räume gestellt, die jeder betreten und wo er die Bücher allein benützen kann[2].

II. Abschriften. — In Frankreich sind auch die Hypothekenämter verpflichtet, jedem Abschriften oder Auszüge der Eintragung zu geben[3]. Ebenso in Österreich[4]; dagegen wird in der Schweiz auch für die Erteilung der Abschriften ein rechtliches Interesse verlangt. Wie in der Schweiz so auch in Deutschland (GBO § 11 Abs. 2; vergl. jedoch GBO. § 9).

Nach griechischem Recht kann jeder vom Eigentumsbuchverwahrungsamt, ohne ein rechtliches Interesse glaubhaft zu machen, verlangen:

a) Abschriften der Eintragungen. (Art. 5.) Diese enthalten alle Angaben des Eigentumsbuches.

b) Auszüge der Eintragungen. (Art. 5.) Diese enthalten meistens die Angaben des Nachschlagebuches A und bilden in der Praxis die Regel[5].

Jeder, der ein Gesuch zur Eintragung einreicht, kann verlangen:

a) vom Eigentumsbuchamt eine Bestätigung, daß er ein Eintragungsgesuch oder Vermerksgesuch eingereicht hat, mit besonderer Bestätigung des Tages der Eintragung. (Art. 6 der Verordnung vom 31. November 1915.)

---

1) Vgl. Kalligas Par. § 66 und § 456, Ikonomidis § 181 Anm. 4, Paparrigopulos § 592 und § 264. Dieses Prinzip des griechischen Hypotheken- und Eigentumsbuchrechtes gilt im Gegensatz zum alten bayer. Hypothekenges.; letzteres verlangt die Glaubhaftmachung eines Interesses (§ 24). Regelsberger, Bayer. Hypothekenrecht § 29, Gönner, Kommentar § 24.

2) Es ist für dieses kein schriftliches Gesuch nötig, vgl. Kalligas Par. § 265.

3) Vgl. Art. 2196 Code civil; Pandectes Rep. 788.

4) Ehrenzweig § 186.

5) Vgl. Kalligas Par. § 68, Paparrigopulos § 265.

b) Weiter kann (gemäß Verordnung vom 5. November 1914) derjenige, der das Eintragungsgesuch einreicht, zwei Abschriften vorlegen und verlangen, daß auf einer Abschrift die Eintragung unter Angabe der laufenden Nummer des Datums und des Bandes schriftlich bestätigt werde. Alle diese Abschriften müssen vom Vorsteher des Amtes unterschrieben werden. (§ 96 Hypothekengesetz in Verbindung mit Art. 8 der Verordnung von 1864.)

c) Nach der Eintragung muß das Eigentumsbuchamt eine Bestätigung ausgeben, durch welche die Eintragung bestätigt wird, mit besonderer Angabe des Tages, der laufenden Nummer der Eintragung und der Nummer des Bandes. (Verordnung vom 31. Oktober 1856 abg. v. Verord. 31. Mai 1914).

Diese Abschriften, Auszüge usw. sind als Akten des Hypothekenamtes öffentliche Urkunden und besitzen die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde (Art. 86 des Hypothekengesetzes) [6]).

Anhang.

Durch die Rechtsanwaltsordnung vom 5. Mai 1926 Art. 37 ist neuerdings bestimmt, daß: die Öffentlichkeit der Hypotheken- und Eigentumsbücher soweit es sich über solche, die zu Eigentumsämter gehören, welche im Sitz eines Landgerichtes sich befinden, handelt, daß der Betreffende die Einsicht des Buches nur mit Beistand eines Rechtsanwaltes hat; anderseits Rechtsanwälte und Notare haben ohne weiteres Einsicht. Diese Bestimmung hat die Eigentumsbücher eingeteilt in solche, für welche eine völlige Öffentlichkeit besteht und solche, für welche eine begrenzte Öffentlichkeit gilt. Für die Abschriftenbestätigungen usw. ist das alte System noch in Geltung.

Jedoch ist zu bemerken, daß diese Vorschriften im allgemeinen sich als unpraktisch erwiesen haben.

II. Organisation der Eigentumsämter.

§ 6. Organisation.

I. Kompetenz. — Gemäß Art. 1 der Verordnung von 31. Oktober 1856 verwahren die Hypothekenämter auch die Eigentumsbücher und zwar gesondert für jede Gemeinde (*δὶ ἕκαστον δῆμον*); für jede Gemeinde müssen sie ein besonderes Eigentumsbuch halten [1]). Infolgedessen werden das Eigentumsbuch und das Hypothekenbuch von derselben Behörde aufbewahrt; und der Vorsteher des Hypothekenamtes ist auch Vorsteher des Eigentumsbuchverwahrungsamtes. Es sind hier anzuwenden die Vorschriften über Verwahrung der Hypothekenbücher [2]). Jede Gemeinde bildet infolgedessen einen Buch-

---

[6]) A. P. 244 (1902).

[1]) Ist ein Amt für mehrere Gemeinden zuständig, so muß infolgedessen für jede ein eigenes Buch geführt werden. Vgl. Ikonomidis l. c. Anm. 14.

[2]) In Athen war früher für die Verwaltung und Führung des Eigentumsbuches eine besondere vom Hypothekenamt unabhängige Behörde vorhanden. Diese aber hat sich wieder mit dem Hypothekenamt verschmolzen.

sprengel. Man muß also annehmen, wie auch die herrschende Meinung in Frankreich und der Schweiz annimmt[3]), daß die Eintragung in ein anderes Eigentumsbuch, welches für diesen Sprengel nicht zuständig ist, eine Nichtigkeit der ganzen Eintragung herbeiführt; sonst würde der Zweck der Eigentumsbücher verfehlt sein, da die Sicherung des Verkehrs nicht durchgeführt werden kann.

Im Gesetz wird nicht das Problem gelöst, wie die Eintragung vollzogen wird, wenn das Grundstück auf der Grenze zweier Grundbuchsprengel sich befindet. Die herrschende Meinung in Frankreich nimmt an, daß die Eintragung in beiden Eigentumsbüchern erfolgen muß[4]). Für die Schweiz wird vorgeschrieben, daß die Eintragung in dem Grundbuch des Kreises erfolgt, in dem der größte Teil liegt, und zwar mit Verweisung auf die Grundbücher der übrigen Kreise, bei letzteren finden sich wiederum Verweisungen auf die andern (Art. 952 ZGB.)[5]). Nach deutschem Recht ist die Regelung dieser Frage der Landesgesetzgebung überlassen. Art. 2 PrAusfGes. zur GBO. (26. September 1899) verfügt: Liegt ein Grundstück in den Bezirken verschiedener Grundbuchämter, so ist das zuständige Grundbuchamt von dem gemeinschaftlichen oberen Gericht zu bestimmen, (Landgericht, Oberlandesgericht und in Ermangelung eines solchen vom Justizministerium.) (Vgl. § 20 PrAusGes. zur GBO.; auch Art. 5 BayerAusfGes. zur GBO., 12. Juni 1899)[6]).

Nach griechischem Recht regelt die Verordnung zum Hypothekengesetz vom 21. September 1836 in Art. 9 diesen Fall für das Hypothekenrecht. Die Eintragung wird gemäß Art. 9 in das Hypothekenbuch des Sprengels, in dem der größte Teil des Grundstückes sich befindet, vorgenommen. In dem Hypothekenbuch des anderen Sprengels findet eine Verweisung auf die Eintragung statt und die letztere wieder verweist auf die Eintragung. Diese Vorschrift ist auch für die Eintragung in das Eigentumsbuch analog

---

[3]) So auch die herrschende Meinung in Frankreich. Vgl. Pandectes 741. Argument Art. 2181 Code civil. Im Falle des Tausches muß die Eintragung in beiden Bezirken stattfinden. Pandectes 706. Die Aktien der Banque de France, soweit sie immobilisiert werden, sind in Paris einzutragen. Aubry § 174 bis; Pandectes 702. — In der Schweiz ist der Fall bestritten, jedoch nimmt die herrschende Meinung Ungültigkeit der Eintragung an. Vgl. Wieland Art. 952 Anm. 7, A. M. Ostertag 951 Anm. 3.

[4]) Vgl. Aubry § 174 Anm. 11, Pandectes Rep. 703 ff.

[5]) Man nimmt an, daß Art. 952 eine bloße Verfahrensvorschrift und die Übertragung von ihm nicht abhängig ist. Vgl. Ostertag 953 III.

[6]) Nach deutschem Recht kann gemäß § 86 GBO. die Landesgesetzgebung für mehrere Grundstücke desselben Eigentümers, die in verschiedenen Grundbuchämtern liegen, die Führung eines gemeinsamen Grundbuchblattes anordnen (im Sinne des § 4 GBO.). Davon hat Preußen in bezug auf Fideikommisse Gebrauch gemacht; vgl. Pr. AusfVO. vom 13. Nov. 1899 § 37. Dagegen hat Bayern nicht davon Gebrauch gemacht; vgl. Meikel, Komm. zu GBO. § 86.

anzuwenden, da für die Verwahrung die Regeln des Hypothekenrechtes angewendet werden. Diese Bestimmung gehört auch zum inneren Verwahrungsrecht (vgl. Art. 8 Verordnung von 1856). Weiter spricht auch die rasche Durchführung des Verkehrs für diese Meinung[6a].

II. Innere Organisation der Ämter. — Gemäß Art. 84 des Hypothekengesetzes, wie es durch das Gesetz vom 16. November 1909 abgeändert ist, werden in jedem Landgerichtssprengel die nötigen Hypothekenämter aufgestellt[7]. Für jedes wird genau die Zuständigkeit bestimmt. Nach der Ausführungsverordnung des Hypothekengesetzes von 1836 ist vorgeschrieben, daß die Hypothekenämter in jedem Amtsgerichtssprengel zu errichten sind. Für die Begründung oder Aufhebung eines Hypothekenamtes ist das Gutachten der Plenarsitzung des Landgerichtes, in dessen Bezirk das Amt sich befindet, erforderlich (vgl. Gesetz vom 15. Oktober 1923, Art. 1 Abs. 2). Ist kein besonderes Hypothekenamt in einem Bezirk aufgestellt, so werden die Bücher von einem Notar des Bezirks geführt, welcher seinen Sitz an dem Ort hat, an dem das Amtsgericht sich befindet. Jedoch kann der Amtsgerichtssprengel unter mehreren Notaren aufgeteilt sein (vgl. Hypothekengesetz Art. 84 Abs. 2). Nach dem Gesetze vom 15. Oktober 1923 werden die Hypothekenämter in besoldete und unbesoldete eingeteilt. Die besoldeten befinden sich besonders in den Großstädten.

§ 7. Verfahren.

I. 1. Nach deutschem Recht (GBO. § 13) herrscht das Antragsprinzip[1]. Das österreichische Recht stellt ebenfalls den Grundsatz auf: Nach Parteiantrag Vollziehung der Eintragung (GBG. § 76); jedoch gilt hier dieses Prinzip nach den Angaben von Ehren-

---

[6a]) So Ikonomidis § 181 Anm. 14, A. M., Kalligas Par. § 74. Paparrigopulos § 268. Letztere meinen, daß eine Eintragung in allen Büchern stattfinden muß, gleichgültig ob mit oder ohne Verweisung. Dagegen wird mit Recht bemerkt, daß ein solches Verfahren Verwirrung in der Bestimmung des Datums herbeiführen wird. Das einzige was gegen die im Text vertretene Meinung behauptet werden kann, ist, daß ein solches Verweisungssystem vom Gesetze aus nicht vorgesehen ist und weiter infolgedessen die Frage sich ergibt, wie die Verweisung formell stattfinden soll. Nach Art. 2 der VO. von 1914 ist die 11. Spalte des Buches für die Vermerke, Berichtigungen oder irgendwelche durch das Gesetz erlaubte Anmerkungen bestimmt (vgl. § 4 Anm. 13). Hier ist die Verweisung einzutragen im Namen des letzten Eingetragenen und im Fall, daß ein solcher nicht vorhanden ist, muß eine dementsprechende Eintragung mit dieser Verweisung stattfinden.

[7]) In Deutschland sind es zunächst die Amtsgerichte, die das Grundbuch führen (Art. 1 Pr. AG. z. GBO.; Art. 1 und 2 Bayer. AG. z. GBO.; Wolff § 27 Anm. 1). In der Schweiz gibt es besondere Behörden. Ostertag 949, 1. In Frankreich werden sie im Hypothekenamt verwahrt.

[1]) Der Grundsatz gilt allgemein für alle Eintragungen. Ausnahmen vgl. Güthe § 13 Anm. 10.

zweig nicht ganz[2]). Auch im griechischen Recht herrscht der Antragsgrundsatz. Voraussetzung einer Eintragung ist der mündliche oder schriftliche Antrag[3]).

2. Antragsberechtigt ist nach deutschem Recht gemäß § 13 Abs. 2 GBO. jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen ist, oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll[4]). Außer dem Antrag wird für die Eintragung gemäß § 19 GBO. die Einwilligung desjenigen verlangt, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird[5]). Es ist außerdem nach § 14 GBO. für die Vollziehung einer Eintragung grundsätzlich erforderlich, daß derjenige, dessen Recht betroffen wird, als der Berechtigte eingetragen ist; dies ist bloß eine Verfahrensvorschrift[6]).

In Österreich muß für die Vornahme der Eintragung nach § 26 GBG. eine Urkunde mit gültigem Rechtsgrund vorgelegt werden (§ 433 ABGB.)[7]). Die Urkunde muß die ausdrückliche Einwilligung des Veräußerers zur Eintragung enthalten[8]). Legt jemand eine Urkunde vor, die den vorgesehenen Erfordernissen nicht genügt, die aber den allgemeinen Erfordernissen nicht widerspricht, so hat er gemäß § 438 ABGB. das Recht einer bedingten Aufzeichnung oder Vormerkung im Grundbuche. Zu beachten ist, daß nach österreichischem Recht die Urkunde in Urschrift vorgelegt werden muß, eine beglaubigte Abschrift genügt nicht[9]). Weiter entscheidet über die Zulässigkeit einer beantragten Eintragung das Gericht und für die Gültigkeit der Eintragung ist nach österreichischem Recht die gerichtliche Bewilligung erfordert.

Nach griechischem Recht ist Voraussetzung einer Eintragung immer die Vorlegung einer „öffentlichen Abschrift". Die Vorlegung einer öffentlichen Abschrift genügt für die Legitimation des Ersuchenden, auch wenn er mit der Sache nichts zu tun hat. Jeder kann auf Grund einer solchen Urkunde die Eintragung be-

---

[2]) Es haben Veränderungen dieses Prinzips stattgefunden auf Grund der Gesetze über den Kataster.

[3]) Gemäß Art. 9 der Notverordnung vom 15. Okt. 1923 ist der schriftliche Antrag vorgeschrieben, jedoch in der Praxis wird dieses nicht befolgt; denn als ratio dieser Anordnung werden nur finanzielle Gründe angesehen, und der dazu nötige Stempel wird gleich dem zur Eintragung bestimmten Akt hinzugefügt.

[4]) Über die Einzelheiten Güthe § 13 Anm. 14 ff.

[5]) Die Natur und Bedeutung der Eintragsbewilligung ist im deutschen Recht sehr bestritten und ihre Erörterung ist in der vorliegenden Arbeit nicht am Platz, da jene dem griechischen Recht unbekannt ist.

[6]) Vgl. Wolff § 34 III, Güthe § 40 Anm. 3.

[7]) Zulässig sind auch Privaturkunden, vgl. Ehrenzweig § 227.

[8]) Vgl. Ehrenzweig l. c. Anm. 16.

[9]) Eine Ausnahme von diesem Prinzip gilt, wenn sich die Urkunde bei einer anderen Behörde befindet. Vgl. Ehrenzweig § 229.

antragen[10]). Gemäß Abs. 2 des Art. 1 des Gesetzes findet die Eintragung statt auf Grund einer öffentlichen Abschrift des zur Eintragung bestimmten Aktes oder auf Grund einer beurkundeten Übersetzung, soweit es sich um einen in fremder Sprache abgefaßten Akt handelt. Unter öffentlicher Abschrift versteht hier das Gesetz eine Abschrift im Sinne des Art. 424 Satz 2 Gr. ZPO. Daß es sich um eine solche Abschrift handelt, ist klar dem Ausdrucke des Gesetzes zu entnehmen, trotz der Nichtbeibehaltung des Ausdruckes der ZPO.[11]). Jeder kann auf Grund einer solchen Urkunde die Eintragung beantragen. So auch in Frankreich, nur daß dort keine öffentliche Abschrift des Rechtsgeschäftes erforderlich ist. Es ist in der französischen Literatur bestritten, ob die Schriftlichkeit des Vertrages für die formelle Eintragungsfähigkeit erforderlich ist. Die herrschende Meinung bejaht mit Recht die Frage[12]). Nach dem neuen Gesetze sind sogar bestimmte Formulare für die Beantragung der Eintragung auszufüllen.

3. Nach deutschem Recht ist der Antrag prozessualer Natur[13]), und bildet die formelle Voraussetzung der Eintragung, steht infolgedessen als solcher den materiellen Grundlagen des Rechtsgeschäftes gegenüber[14]). Auch nach griechischem Recht ist der Antrag bloß

---

[10]) Vgl. Ikonomidis § 184 Anm. 13, Kalligas Par. § 70, Paparrigopulos § 264.

[11]) Zu beachten ist, daß meiner Ansicht nach eine öffentliche Abschrift genügt, gleichgültig, ob sie eine Abschrift eines notariell abgefaßten Vertrages oder eine notarielle Abschrift einer privaten Urkunde im Sinne des Art. 193 gr. GVG. ist. Allerdings würde eine solche Eintragung materiellrechtlich nichtig sein (vgl. § 17). Anders entscheidet hier, soweit ich feststellen konnte die Praxis, indem sie meint, daß da die Übertragung ohne notariell abgefaßten Vertrag nichtig ist, auch die Eintragung unzulässig ist. Jedoch ist das unrichtig. Es enthält eine Verkennung des Unterschiedes der materiellen und formellen Erfordernisse der Eintragung. Art. 44 des Stempelgesetzes, welcher den notariellen Vertrag für die Übertragung erfordert, spricht nirgends über die Eintragung und stellt nicht den notariellen Vertrag als Erfordernis für diese auf.

[12]) Vgl. Pandectes 94. Sie stützt sich auf Art. 1 al. 3. Sont **transcrit** . . . tout jugement qui declare l'existance d'une convention verbale. „Der **Conservateur**" kann nach der richtig herrschenden Meinung bei Mangel der Schriftlichkeit die Eintragung verweigern. Man meint, daß es durch Art. 1 al. 3 klar wird, daß, solange nicht ein schriftlicher Vertrag oder ein Urteil, welches einen mündlichen Vertrag bestätigt, vorliegt, eine Eintragung nicht stattfinden kann. Pandectes 95. A. M. **Dalloz Rep. 88, Aubry** § 209 Anm. 9. Nach französischem Recht ist eine Eintragung gestattet, auch auf Grund von Briefen, die den Abschluß des Vertrages beweisen. **Dalloz** l. c. 89. Pandectes l. c. 100. Es sind dann einzutragen alle Urkunden, die für die Offenkundigkeit der Übereignung erforderlich sind.

[13]) Vgl. Wolff § 32.

[14]) Vgl. Güthe § 13 Anm. 11. Er ist kein Erfordernis der Rechtsänderung, jedoch hat er gewisse materielle Wirkungen. Vgl. Güthe § 13 Anm. 13 ff.

eine Verfahrensvorschrift, welche auf die materiellrechtliche Wirkung des Rechtsgeschäftes überhaupt keinen Einfluß hat[15]).

4. Zu bemerken ist, daß nach Art. 2 des griechischen Eigentumsbuchgesetzes die Beamten, welche die in Art. 1 erwähnten Rechtsgeschäfte abfassen, ausdrücklich die Parteien an die durch das Gesetz vorgeschriebene Eintragung und an die Folgen der Nichteintragung erinnern müssen. Weiter müssen sie in der Urkunde die Erfüllung dieser Pflicht erwähnen. Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift hat eine Geldstrafe von fünfzig bis zweihundert Drachmen zur Folge. Dieses ist eine Pflicht der Notare insbesondere. Diese Strafe kann meiner Ansicht nach nicht eine weitere Verfolgung wegen Deliktes ausschließen.

II. — Nach deutschem Recht wird angenommen, daß der Grundbuchrichter, soweit die formellen Voraussetzungen einer gültigen Eintragung vorliegen, zur Eintragung befugt ist[16]). Er kann deren Nachweisung verlangen und, soweit diese nicht vorliegen, gemäß § 18 GBO. den Antrag abweisen[17]). Der Grundbuchrichter kann die Gültigkeit der Eintragung außer der im § 20 GBO. ausdrücklich angeführten Ausnahme nicht prüfen; er kann auch nicht prüfen, ob ein obligatorischer Vertrag vorliegt oder nicht[18]).

In Österreich kann das Gericht eine Eintragung wegen Mangels der Voraussetzungen einer gültigen Eintragung abweisen, insbesondere prüfen, inwieweit die Angaben des Gesuches und der vorgelegten Urkunden übereinstimmen (§ 94 GBG.). Weiter kann der Grundbuchrichter in Österreich prüfen, inwieweit der Vormann eingetragen ist, ob die Urkunde die erforderliche Form hat für die

---

[15]) Die materiell rechtlichen Erfordernisse der Übereignung werden in Art. 4 des Eigentumsbuchgesetzes und Art. 44 des Stempelgesetzes geregelt. Ein Geschäftsunfähiger kann meiner Meinung nach die Eintragung eines Aktes formell nicht beantragen. Der Antrag auf Eintragung (vgl. I 1) ist formell nichtig. A. M. Ikonomidis § 184 Anm. 13. Praktisch ist die Folge, daß das Amt ihn abweisen kann; es ist aber zu bemerken, daß die Eintragung, soweit sie stattfindet, materiellrechtlich gültig ist. Die Richtigkeit folgt daraus, daß der Antrag zugleich ein Rechtsgeschäft ist. Der Tatbestand des Rechtsgeschäftes wird bei ihm zu finden sein (vgl. § 15). Anders ist die Meinung in Deutschland, wo der Antrag als prozessualer Natur gilt. Vgl. Güthe § 13 Anm. 11 u. Anm. 18. — Jedoch anders ist die Praxis in Griechenland, indem sie in bezug auf die Person des Beantragenden überhaupt kein weiteres Erfordernis stellt. Gewöhnlich sogar sind es Minderjährige, die den Antrag machen, d. h. kleine Beamte, die in den Notariaten arbeiten.

[16]) Er hat die Eintragungsvoraussetzungen zu prüfen, vgl. Wolff § 35.

[17]) Insbesondere hat er zu prüfen, ob die in I angeführten formellen Voraussetzungen vorliegen (Antrag, Eintragungsbewilligung, Eintragung des Rechtsbetroffenen). Liegen diese nicht vor, dann kann er die Eintragung verweigern. Die Eintragungsvoraussetzungen müssen dem Grundbuchrichter nachgewiesen werden (§ 29 GBO., vgl. dazu Wolff l. c.).

[18]) S. Wolff l. c.

Beantragung der Eintragung, insbesondere, ob der Rechtsgrund gültig ist oder nicht[19]).

Nach französischem Recht nimmt die herrschende Meinung kein Prüfungsrecht des Verwahrungsamts an und erlaubt dem Hypothekenamt die Abweisung wegen Formmangels nicht[20]), jedoch mit Unrecht, da infolgedessen die bestehenden Formerfordernisse überhaupt keine Bedeutung hätten. Die Praxis war gezwungen, Ausnahmen von diesem Prinzip anzuerkennen[21]).

Nach griechischem Recht hat das Gesetz verschiedene Regeln über die Form einer zur Eintragung bestimmten Urkunde vorgeschrieben und stellt gewisse formelle Erfordernisse voran, welche für den formellen Bestand eines Antrags zur Eintragung verlangt sind. Es würde nicht zweckmäßig und nicht gesetzesmäßig sein, dem Amte eine Stellung zu geben, die ihm nicht erlaubt, das Vorhandensein dieser formellen Voraussetzungen zu prüfen[22]). Das Amt ist meiner Ansicht nach nicht verpflichtet, soweit diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, eine Eintragung vorzunehmen.

Dieses ist auch aus Art. 85 Abs. 3 des Hypothekengesetzes zu schließen[23]); gemäß diesem hat das Amt die Eintragung zu vollziehen, soweit sie dem Gesetze nach annehmbar und eintragungsfähig ist. Weiter wird durch Art. 63 des Hypothekengesetzes bestimmt, daß das Amt eine Eintragung wegen Unrechtmäßigkeit des Antrages verweigern kann. Daraus folgt, daß sein Recht zur Abweisung dem Amte zusteht, soweit die Eintragung an einem Formmangel leidet, oder das Rechtsgeschäft nicht eintragungsfähig ist. Es würde nach dem ganzen Zweck des Gesetzes widersinnig sein, eine solche Eintragung zu gestatten. Das Hypothekenamt aber hat nicht das Recht, zu prüfen, inwieweit der abgeschlossene Vertrag gültig ist oder nicht, sondern nur inwieweit er formell besteht oder nicht.

III. Eintragungsfähige und nichteintragungsfähige Übereignungen.

§ 8. Eintragungsfähige.

I. Nach Art. 1 des Gesetzes über die Eigentumsbücher werden in dem Hypothekenamt des Bezirkes, wo das Grundstück liegt, in

---

19) Ehrenzweig § 229.

20) Vgl. Aubry § 174.

21) Pandectes Rep. 781.

22) Die herrschende Meinung in der Praxis nimmt an, daß das Verwahrungsamt nie den Antrag abweisen kann. Es gibt nach der Praxis überhaupt kein Prüfungsrecht so auch Kalligas II Par. § 69, Ikonomidis § 84.; Es geht aber zu weit, das als Sinn des Gesetzes anzunehmen. Ich glaube, wie ich im Text ausführe, daß das Verwahrungsamt gewissermaßen dieses Recht hat. Zu den formellen Voraussetzungen gehört auch ein wirksamer Antrag, dessen Voraussetzung die Geschäftsfähigkeit ist, vgl. Anm. 15.

23) Die Anwendung der Regel des Hypothekengesetzes ist durch Art. 8 der VO. zur Ausführung des Eigentumsbuchgesetzes, was die Verwahrung

das Eigentumsbuch eingetragen: a) die Rechtsgeschäfte unter Lebenden mit Einschluß der Mitgiftverträge, welche als Gegenstand haben: 1. Eigentumsübertragung, sowie Übertragung von Emphyteuse oder Superficies. 2. Begründung einer Servitut. 3. Verzicht auf solche Rechte. b) Alle Adjudicationes und Teilungen dieser Rechte.

Dieser Artikel ist eine Paraphrase der Art. 1 und 2 des französischen Gesetzes über die Transkription, welches die Eintragung der Rechtsgeschäfte regelt.

Anders ist die Regelung dort, wo Grundbuchsysteme gelten, und nicht die Rechtsgeschäfte, sondern die Rechte an Grundstücken bezeichnen lassen. Dort wird die Eintragungsfähigkeit nicht nach der Art des Rechtsgeschäftes festgestellt, sondern nach der Art des Rechtes, welches Gegenstand der Eintragung ist[1]).

Den Rahmen dieser Arbeit überschreitet die Schilderung der Eintragungsfähigkeit der Rechtsordnungen, in welchen Grundbuchsysteme gelten; diese sind grundverschieden und es läßt sich im allgemeinen kein Vergleich ziehen mit dem französisch-griechischen System. Im allgemeinen sei hier bemerkt, daß nach deutschem Recht die dinglichen Rechte an Grundstücken eintragungsfähig sind. Jede Änderung oder Aufhebung des Rechtes wird im Grundbuche verzeichnet[2]). So ist das Eigentum und jede Veränderung des Eigentumszustandes eintragungsfähig, insbesondere die Änderung der Berechtigten (Übereignung). In Österreich besteht auch die allgemeine Formel GBG. § 9, gemäß welcher im Grundbuch alle Rechte und Lasten verzeichnet werden. So auch schweizerisches Recht (Art. 942 und Art. 958 ZGB.).

Im französischen Recht sind alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden einzutragen, welche eine Übereignung bezwecken[3]). Aber wie unten bemerkt wird, gibt es im französischen Recht keine dinglichen Verträge; der obligatorische Vertrag enthält auch die dingliche Wirkung. Nach dem französischen Recht sind eintragungsfähig alle Übereignungsverträge, soweit es sich um Immobilien handelt[4]) und soweit auch die anderen formellen Voraussetzungen vorliegen.

Eintragungsfähig sind nach Art. 1 des griechischen Gesetzes alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die eine Übereignung zum

---

der Eigentumsbücher betrifft, vorgesehen. Das Abweisungsrecht muß auch als ein Stück der Verwahrung betrachtet werden und infolgedessen sind die Regeln des Hypothekengesetzes hier anzuwenden. übrigens würde hier der Mangel einer solchen Vorschrift eine Analogie nicht ausschließen.

[1]) Man muß beachten, daß in diesem Kapitel von der Eintragungsfähigkeit die Rede ist und nicht von der Eintragungsbedürftigkeit, welche im § 14 behandelt wird.

[2]) Vgl. Planck, Vorbemerkung zu 873 VII, 2 b.

[3]) Vgl. Planiol I 2612 Pandectes Rep. 93.

[4]) Vgl. Pandectes 132 ff., Aubry § 209 b. Solche Verträge sind z. B. der Kauf (Pandectes 138), Tausch (Pandectes 207), datio in solutum (Pandectes 209).

Gegenstand haben. Für die Eintragungsfähigkeit einer Übereignung unter Lebenden genügt einerseits, daß sie eine Übertragung des Eigentums enthält und andererseits, daß sie in einer öffentlichen Abschrift des dinglichen Vertrages vor dem Eigentumsbuchamt niedergelegt wird[5]). Es wird dagegen nicht verlangt, daß der zugrunde liegende obligatorische Vertrag gültig sei[5a]), oder, daß überhaupt eine andere Voraussetzung vorliegt. Es wird m. E. nichts anderes verlangt, als eine öffentliche Abschrift, die den Übereignungswillen der Parteien erkennen läßt[6]). In der Praxis pflegt man den dinglichen und obligatorischen Vertrag in einem und demselben schriftlichen Akt zu vereinbaren und diesen dem Eigentumsbuchamt für die Erledigung der Eintragung vorzulegen. Jedoch ist dieses nach griechischem Recht, wie ich glaube, nicht nötig; auch braucht das Eigentumsbuchverwahrungsamt nicht den ganzen Vertrag niederzuschreiben, sondern es genügt eine Abschrift des dinglichen Vertrages[7]). Die Eintragung des obligatorischen Vertrages ist für die Gültigkeit des dinglichen Rechtsgeschäftes, wie für die der Eintragung als solcher ohne jede Bedeutung, wie im § 16 ausgeführt ist. Infolgedessen ist zu prüfen für die Eintragungsfähigkeit eines Rechtsgeschäftes, inwieweit eine öffentliche Abschrift vorliegt, (darüber § 7), andererseits, inwieweit die Urkunde eine Übereignung unter Lebenden enthält. Man wird zugleich bemerken, daß ein und dieselbe Urkunde mehrere Übereignungen enthalten kann. Für diese kann eine einheitliche Eintragung oder es können mehrere stattfinden, vorausgesetzt, daß das Eigentumsverwahrungsamt für alle zuständig ist, d. h. daß sich die Grundstücke in demselben Sprengel befinden. (Vgl. § 6.)

II. Das Gesetz über die Eintragung verlangt die Eintragung der rechtsgeschäftlichen Übertragung der Immobilien. Was im Sinne dieses Gesetzes eine Immobilie ist, wird geregelt in dem Gesetze über *Διακρίσεως κτημάτων* vom 21. Juni 1837 Art. 5—9, 12. In Art. 12 wird auch die rei vindicatio von Immobilien ausdrücklich als Immobilie bezeichnet[8]). Es wird also eine Abtretung

---

[5]) Letzteres ist eine Folge der in Art. 1 Abs. 2 verlangten öffentlichen Abschrift.

[5a]) z. B. Ungültigkeit eines für einen Minderjährigen abgeschlossenen Vertrages, der die vom Vormundschaftsgesetz vorgesehenen Voraussetzungen nicht erfüllt, vgl. A. P. 243 (1896).

[6]) Vgl. unten § 16. Anders würde zu entscheiden sein nach der in Griechenland herrschenden Meinung, welche den dinglichen Vertrag als kausal annimmt.

[7]) Anders die herrschende Meinung und Praxis. Vgl. § 4.

[8]) So auch Code civil Art. 527 al. 3; der gr. Art. 12 bestimmt, daß alle Rechte als bewegliche Sachen anzusehen sind, ausgenommen die Servituten und die rei vindicatio, welche als Immobilien anzusehen sind. Nicht nach deutschem und schweizerischem Recht. Für den Begriff des Grundstücks nach BGB. vgl. Wolff § 28 und nach ZGB. Art. 655.

der rei vindicatio gleichgestellt der Übertragung einer Immobilie und infolgedessen ist sie eintragungsfähig[9]).

Als Immobilien werden weiter die Bergwerke gemäß Art. 23 (GrG. über Bergwerke vom 13. Januar 1910), betrachtet. Was unter „Bergwerk" zu verstehen ist, wird in Art. 1 geregelt. Art. 24 bestimmt, daß jede Übertragung eines Bergwerkes im Eigentumsbuch eingetragen werden muß.

III. Auch ein anfechtbares oder nichtiges Rechtsgeschäft ist eintragungsfähig; es ist eine andere Frage, ob es danach wirksam wird oder nicht. Dasselbe ist auch für Frankreich zu sagen.

IV. Das Gesetz erklärt ausdrücklich für eintragungsfähig die Mitgiftverträge. Dies würde auch ohne weiteres selbstverständlich aus der ganzen Fassung des Gesetzes zu schließen sein[10]). Denn nach dem Erlaß des Gesetzes kann eine Immobilie ohne Eintragung nicht übereignet werden[11]). Weiter eintragungsfähig ist auch der Vertrag (sogar eintragungsbedürftig), durch welchen eine permutatio dotis stattfindet, soweit der eine Gegenstand eine Immobilie ist[12]). Bei der Rückgabe der dos muß zur Übertragung des Eigentums eine Eintragung stattfinden, da das Eigentum der Sache mit der Begründung der dos auf den Mann übergeht, und der Rückgabeberechtigte nicht ipso jure das Eigentum zurückerhält, sondern nur einen Anspruch auf Rückgabe hat[12a]). Infolgedessen ist eintragungsfähig der Vertrag, durch welchen ein dos-Gegenstand

---

9) Vgl. Kalligas § 15, Paparrigopulos § 235, Ikonomidis § 184 Anm. 5 A. P. 535 (1906). Sie ist übrigens auch eintragungsbedürftig.

10) Nach römischem Prinzip gehört das Eigentum an den Mitgiftgegenständen dem Manne der herrschenden Meinung gemäß. Vgl. Kalligas IV § 84, Dernburg § 415 II 4, Rabel § 122, Windscheid § 496, Bechmann, Das römische Dotalrecht (1863) I S. 128 ff.

11) Vgl. Kalligas IV § 79, II § 20, Paparrigopulus VII § 237, Krassas Fam. § 106 Polygenes bei Windscheid § 494 Anm. 1 und 12. Es ist dieses ausdrücklich im Gesetz angeführt worden, um die in Frankreich entstandenen Streitigkeiten zu vermeiden.

12) Es ist überhaupt in der griechischen Literatur bestritten, ob eine permutatio dotis einer dotalen Immobilie erlaubt ist, soweit über diese vorher keine aestimatio venditionis causa stattgefunden hat. Kalligas l. c. nimmt dies nur an, wenn die permutatio gegen eine andere Immobilie stattfindet. Abw. Raktiban Ἡ προίξ μετά τήν λύσιν τοῦ γάμου (1892) § 92 nimmt permutatio nie als erlaubt an. Dagegen mit Recht Polygenes Περὶ προικός (1924); derselbe bei Windscheid (Griechische Übersetzung 1925), wo auch Verweisung auf die Judikatur, vgl. auch Krassas Fam. § 130.

12a) Ob die Rückgabe ipso jure stattfindet oder ein Anspruch besteht, ist in der Literatur und Praxis sehr bestritten. Die herrschende Meinung im gemeinen Recht wie auch dieser folgend die griechische Literatur und Praxis unterscheidet, wenn die Rückgabe an die Frau stattfindet oder wenn sie auf andere Personen übergeht. Im ersteren Fall nimmt sie ein ipso jure Übergehen des Eigentums auf Grund der berühmten Stelle C. 5. 12. 30. Bas. 21. 1. 17., vgl. Bechmann l. c. II § 172 f., Windscheid § 503, Sohm-Wenger

zurückgegeben wird oder der ganze Rückgabevertrag. Im Falle, daß der Mann die Rückgabe verweigert und ein Urteil ergeht, welches dem Manne das Eigentum abspricht, ist dieses Urteil eintragungsfähig gemäß Art. 1 Abs. 1 des Eigentumsbuchgesetzes [13]).

V. Die gerichtliche oder außergerichtliche Teilung ist auch eintragungsfähig, denn einerseits wird das Miteigentum aufgehoben und andererseits wird Eigentum für jede Partei begründet. Es wird von einer Personenmehrheit Eigentum an den Einzelnen übertragen [14]). Dieses gilt auch bei Teilung zwischen Miterben, denn sie ist auch eine Teilung unter Lebenden. Anders die herrschende Meinung in Frankreich [15]).

VI. Haben sich die Parteien geeinigt, eine eingetragene Übereignung rückgängig zu machen, dann ist dieser Akt eintragungsfähig, denn der bisherige Eigentümer hört auf Eigentümer zu sein. Das Eigentum geht von ihm an seinen Vorgänger über [16]). Anders wenn der Akt, welcher für nichtig erklärt wird, sowieso nichtig ist: dann ist der die Nichtigkeit erklärende Akt nicht eintragungsfähig.

VII. Das Gesetz in Art. 1 Abs. 1 erklärt, wie übrigens auch das französische Gesetz Art. 1 al. 2 für eintragungsfähig den Verzicht

---

S. 522, Kalligas IV § 102, Krassas Fam. § 148. Wenn sie dagegen auf andere Personen übergeht vgl. Polygenes l. c. § 94, abw. Raktiban § 149. Nimmt man ipso jure bei Rückgabe der dos Wirkung an, dann ist eine Eintragung nicht nötig. So E. A. 168 (1899). Jedoch bin ich nicht für diese Meinung. Richtiger scheint mir die Ausführung Iherings, Gesamm. Aufs. I S. 68. Praktisch kommen auf dasselbe hinaus: Czyhlarz, Die Mitgift S. 415, Girard Manuel. (1918) S. 979 Anm. 4; abw. Dernburg § 417.

Durch das Ges. 3237 (8. Dez. 1924) ist, um die Frau gegen die Entwertung zu schützen, bestimmt, daß die Frau bei Auflösung der Ehe, soweit es sich um Immobilien, für welche keine aestimatio stattgefunden hat, handelt, ein Optionsrecht ausüben kann und die in Geld bestimmte aestimatio oder die noch im Vermögen des Mannes bestehende Immobilie verlangen kann. Dieses Recht haben auch die Erben, soweit es sich um Abkömmlinge der Frau handelt (Art. 5). Die Ausübung findet durch Erklärung oder Klage statt (Art. 2), diese werden im Eigentumsbuch vermerkt; das Eigentum geht dann ex tunc, von Auflösung an der Ehe auf die Frau über.

So ist die Eintragung bei Rückgabe der dos einmal nötig und ein anderes Mal nicht gestattet, da bei ipso jure Rückgabe, die Eintragungsfähigkeit versagt werden muß. Das ist ein abnormer Zustand, welcher für Dritte und den Verkehr besonders gefährlich ist. Eine einheitliche Behandlung würde hier wünschenswert sein.

[13]) Das Urteil erklärt eine Zuwendung von Eigentum und ist infolgedessen eintragungsfähig. Es sei gleich bemerkt, daß durch gerichtliche Urteile Übereignungen entstehen, die außerhalb des Kreises dieser Arbeit liegen, da es sich hier nur um vertragliche Übereignungen unter Lebenden handelt.

[14]) Vgl. Ikonomidis § 184 Anm. 11, Kalligas Par. 20, Paparrigopulos § 237.

[15]) Dazu **Aubry** § 200, Pandectes Rep. 264. Zurückzuführen auf den Begriff der „partage", welcher nach franz. Recht bloß deklarativ ist.

[16]) So auch **Aubry** § 209, Pandectes 366, 369, Kalligas § 64, Paparrigopulos § 263.

auf eines der in diesem Art. erwähnten Rechte[17]). Ein Verzicht liegt vor, wenn es sich um die Aufhebung einer Befugnis handelt[18]) z. B. Dereliktion des Eigentums. Anders, wenn der Verzicht eine Veräußerung enthält, d. h. wenn die Absicht der Partei nicht bloß auf die Aufhebung des Rechtes, sondern auch unmittelbar auf dessen Übertragung gerichtet ist[19, 20]). Nicht eintragungsfähig ist der „Verzicht" auf eine nicht angenommene Erbschaft[21]), denn der Verzichtende besitzt vor der Annahme überhaupt kein Recht. Anders dagegen, wenn die Erbschaft angenommen ist[22]).

Eintragungsfähig ist nur derjenige Verzicht, durch den auf ein schon erworbenes Recht (nicht auf ein zukünftiges) verzichtet wird. Das ist daraus zu schließen, daß der Zweck des Eigentumsbuches der ist, Verfügungen über bestehende Rechte, und nicht Anwartschaften auf künftige vorzumerken; der Verzicht auf ein zukünftiges Recht ist nach der herrschenden Lehre vielmehr kein Verzicht[23]); weiter sind einzutragen Verzichte auf dingliche Rechte, nicht Verzichte auf obligatorische Rechte. Der Verzicht auf die Geltendmachung der Nichtigkeit einer Übereignung ist nicht eintragungsfähig, denn es wird nicht über ein bestehendes Recht verfügt. Der Berechtigte macht nicht von seinem Klagerecht Gebrauch, was aber kein Verzicht auf ein dingliches Recht ist[24]). Der Verzicht auf durch Ersitzung erworbenes Eigentum ist auch eintragungsfähig, denn er enthält auch eine Verfügung über ein erworbenes Recht[25]).

VIII. Eintragungsfähig ist die Leistung des Mitgliedes einer

---

[17]) Der Verzicht ist eintragungsfähig, jedoch nicht eintragungsbedürftig, wie aus Art. 4 folgt, welcher für den Bestand des Verzichtes nicht die Eintragung verlangt. Art. 4 spricht nur über die Begründung.

[18]) Vgl. Dernburg § 71.

[19]) Enneccerus § 134 III. Dieser Verzicht ist nicht bloß eintragungsfähig, sondern sogar eintragungsbedürftig gemäß Art. 4.

[20]) Nicht wie im Text Kalligas § 25, Paparrigopulos § 241, Ikonomidis § 184 Anm. 13 welche meinen, daß der Verzicht nur dann eintragungsfähig ist, wenn er auch eine Übereignung enthält. Es ist aber dieser Auffassung nicht stattzugeben, da dann die Worte des Art. 1 Abs. 1 überflüssig sein würden. Es würde vollkommen Art. 1 Abs. 1a I genügen. Jedoch will das Gesetz nicht nur den sogen. unechten Verzicht, sondern auch den echten für eintragungsfähig erklären; es steht vielmehr auf dem Standpunkt, daß man ein Recht durch dieselbe Form aufgeben kann, in der man es begründet hat. So ursprünglich auch das röm. Recht D. 41, 1, 7. So für das franz. Recht Pandectes l. c. Viel passender und praktischer scheint mir die Fassung des § 875 BGB., welcher immer, für die Wirkung des Verzichtes auf ein Recht an einem Grundstück, eine Erklärung und die Löschung des Rechtes verlangt. Das ist auch nach dem geltenden Eintragungsprinzip (§ 1) konsequenter.

[21]) Vgl. Kalligas § 25. So für das franz. Recht Aubry S 451, Colin S. 953, Planiol S. 116.

[22]) Vgl. Aubry S. 441, Colin l. c.

[23]) Vgl. Enneccerus l. c.

[24]) Vgl. Kalligas Par. § 25, Ikonomidis l. c. Anm. 12.

[25]) A. M. Kalligas § 25, Ikonomidis l. c. Anm. 12. Jedoch ist die Ersitzung als eine Eigentumserwerbsart anzusehen. Wie im Text für das franz. Recht Aubry II S. 444.

juristischen Person, soweit sie in einer Immobilie besteht[26]. Eintragungsfähig ist auch nach der in Griechenland wie auch in Frankreich herrschenden und richtigen Meinung der Anteil eines Gesellschafters an einer Gesellschaft, die keine juristische Person ist. Infolgedessen ist eintragungsfähig auch der ganze Gesellschaftsvertrag, soweit dort die Übertragungen des Eigentums geregelt werden[27]. Trotzdem die Gesellschaft keine juristische Person ist[28], wird durch die Übertragung des Eigentums der Träger des Eigentumsrechtes gewechselt; deswegen sind die Gesellschaftsverträge, soweit sie Eigentumsübertragungen enthalten, eintragungsfähig (sogar eintragungsbedürftig)[29]. Es ist gleichgültig, ob es sich um eine Gesellschaft des Handelsrechtes oder des Zivilrechtes handelt. Einer Eintragung bedarf es auch im Falle der Fusion[30] ebenso im Falle der Auflösung der Gesellschaft soweit eine Übertragung des Eigentums stattfindet, gleichgültig, ob das Eigentum den Gesellschaftern oder einer anderen Person zugesprochen wird[31]. Es sind nicht ein-

---

26) Für die A.-G. ist eine Immobilie als Einlage nach griech. Recht möglich. Anastasiadis I § 111. Für Deutschland vgl. Fischer in Ehrenbergs Handbuch des Handelsrechts, Bd. III, 1. S. 123.

27) Vgl. Kalligas II Par. § 17, III § 336. Paparrigopulos § 336. Ikonomidis § 184 Anm. 9. So auch Pandectes Société 1941 ff., Baudry XII 385, Aubry § 209; Lyon-Caen, Droit commercial II, § 21, 24. E. A. 274 (1892); 394 (1901) A. P. 244 (1895).

28) In Griechenland nimmt man nach der herrschenden Ansicht an, daß die Gesellschaften des Handelsrechts juristische Personen sind. Vgl. Anastasiadis *Ἐμποριкον δίκαιον* (1923) I § 66. In Frankreich ist es allgemein anerkannt. Vgl. Wahl, Droit commercial § 490. Lyon-Caen, l. c. § 105 f. Vgl. weiter Rallis *Ἐμποριкόν δίκαιον* (1863) I 133 f.; Krokidas *Ἐμποριкόν δίκαιον* (1893); Petritsis *Ἐμποριкαί ἑταιρεῖαι* (1886) 55 f.: E. A. 241 (1911); abw. Diovouniotis in Themis III S 131, welcher von einer unvollkommenen Persönlichkeit spricht A. M. mit Recht Libadas bei Ikonomidis *Πολιτικὴ οἰκονομία* (1908).

In Deutschland war auch bestritten, jetzt aber allgemein anerkannt, daß die O. H. sowie auch die Kom. g. keine juristische Personen sind; vgl. Müller-Erzbach, Handelsrecht 1, Kap. 35, II, 2. Staub, Kommentar I, § 105, wo auch Literatur. Abw. Hellwig, Anspruch und Klage § 37. Der bisherigen italienischen Praxis folgend, hat auch der neue italienische Entwurf zu einem HGB., die juristische Persönlichkeit der Gesellschaften des HR. anerkannt, vgl. Molitor, z. f. HR. 1926, S. 198.

29) Z. B. es ist nicht mehr der A allein Eigentümer, sondern alle Gesellschafter A, B, C usw. Hier hat eine Übereignung stattgefunden, trotzdem A Miteigentümer bleibt. So für das Deutsche Recht die herrschende Meinung; vgl. Staub § 105, Anm. 29. Hellwig, Anspruch, § 29, Anm. 1 auch 37. — Anders aber, wenn das Eigentum schon Gesamteigentum der Gesellschafter war oder wenn eine O. H. in eine bürgerliche sich umwandelt und umgekehrt, ohne Personenwechsel. So für Deutschland, Staub l. c. A. M. Hellwig l. c.

30) Pandectes Sociétés 1376. Jedoch nicht, wenn die Gesellschafter schon Miteigentümer waren.

31) Pandectes Transcription 219. So auch für das Deutsche Recht Staub, § 105, Anm. 33. Wenn dieselben Gesellschafter nach Auflösung der Gesellschaft sich als Miteigentümer des gesellschaftlichen Grundstückes erklären, bedarf es keiner Eintragung.

tragungsfähig die Aktien einer Gesellschaft, auch wenn der Gegenstand der Aktie nur in Immobilien besteht[32]).

§ 9. Nichteintragungsfähige Rechtsgeschäfte.

I. Verfügungen von Todes wegen. Es sind nicht einzutragen die Eigentumsübertragungen mortis causa. Ihnen wird die Eintragungsfähigkeit von Art. 1 des Gesetzes versagt. Das griechische Gesetz steht auch hier auf dem Boden des französischen Rechtes und hat auch die Regeln der Nichteintragungsfähigkeit dieser Rechtsgeschäfte übernommen[1]). Als Grund der Vorschrift wird angeführt, daß die Eintragungsformen für den gutgläubigen Erwerber gesetzt sind. Man sagt, daß man bei der Eigentumsübertragung mortis causa nie gleich nach dem Tode feststellen kann, wer der Erbe ist. Angeblich entstehen meistens Prozesse, deren Ausgang die Nachfolger bestimmen und es wird sehr schwer sein, zu bestimmen, was man während der Zwischenzeit eintragen soll. Infolgedessen sei es nicht möglich, die Eintragung im Voraus vorzunehmen. Weiter wird bemerkt, daß hier kein schlechter Glaube vorkommen kann; da der Tod eine offenkundige Tatsache ist, komme es nur darauf an, ob der Verstorbene Eigentümer war oder nicht[2]).

Wie jedoch Ikonomidis § 184 Anm. 2 besonders für die Testamente und Vermächtnisse bemerkt, sind diese Gründe sehr schwach. Besonders ist dies wie ich glaube eine große Schwäche des ganzen griechischen Systems, wonach die Übereignung für das griechische Recht eintragungsbedürftig ist (vgl. § 14) und das Eigentumsbuch, dem übrigens jeder Schutz des guten Glaubens fehlt, das einzige Mittel ist, aus dem die Übereignungen ersichtlich sind und durch welches der Eigentümer leicht festzustellen ist. Durch die Nichteintragung der Rechtsgeschäfte mortis causa entsteht eine Lücke in der ganzen Eigentumskette und das Eigentumsbuch wird unrichtig. Daß der Tod etwas allgemein Bekanntes ist, stimmt besonders heute nicht. Das andere Argument, daß ein Schwebezustand mit der Eintragung der Rechtsgeschäfte von Todeswegen entstehen würde, ist nicht durchschlagend. Es würde viel besser und für den Glauben des Buches viel richtiger sein, den Schwebezustand eintragen zu können und dann gleich nach der Feststellung des Erben den Akt zu berichtigen.

Die Schenkung von Todeswegen ist ein Rechtsgeschäft welches unter Lebenden begründet wird[3]). Infolgedessen ist es eintra-

---

[32]) Für das franz. Recht **Baudry** l. c. **Aubry** § 209, Anm. 22.

[1]) Dieses ist in Frankreich im Gegensatz zu dem früheren Gesetze eingeführt worden. Vgl. Pandectes 86, **Bandry** XII, 376, **Dalloz** 72 ff.

[2]) Vgl. Kalligas § 10, Paparrigopulos § 233, vgl. weiter die Gründe, die in der Kommission zur Beratung des franz. Gesetzes hervorgehoben sind, Pandectes 88 und 89.

[3]) Vgl. Dernburg § 503 II; a. M. Windscheid-Poligenes § 675 Anm. 1.

gungsfähig, sogar eintragungsbedürftig[4]). Es ist gleich, unter welcher Form die Schenkung geschieht[4a]). Auch bei Übertragung auf Grund Erbschaftskaufes muß eine Eintragung stattfinden, da diese ebenfalls eine Verfügung unter Lebenden ist[5]).

II. Die Eintragung der durch das Gesetz bestimmten Übereignung[6]) ist vom Gesetze aus nicht vorgesehen. Aber in einigen Gesetzen ist trotzdem die Eintragung einer solchen Übertragung vorgesehen[7]). Nach französischem Recht werden nur die gerichtlichen Urteile eingetragen, die jemandem Eigentum zusprechen. Nach griechischem Recht dagegen sind einzutragen alle gerichtlichen oder Verwaltungsakte, die jemandem Eigentum zusprechen. (Vgl. Art. 1 Abs. 1b des Gesetzes). Infolgedessen sind nach griechischem Recht einzutragen nicht nur die Gestaltungsurteile, sondern auch der gemäß § 980 gr. ZPO. gefertigte Auszug, den der die Zwangsversteigerung vollziehende Beamte ausfertigt[8]). Weiter die verschiedenen Verwaltungsurteile, welche Eigentum zusprechen insbesondere die der Kommission zur Einhaltung des Bebauungsplanes[8a]).

III. Eine Vereinbarung welche nicht notariell getroffen ist, insbesondere, wenn keine öffentliche Abschrift vorgelegt wird, kann nicht Grund einer Eintragung sein, auch wenn sie einen in der Zukunft anzufertigenden notariellen Vertrag vorsieht, denn gemäß Art. 1 Abs. 2 kann die Eintragung nur auf Grund einer öffentlichen Abschrift oder öffentlich beurkundeten Übersetzung stattfinden. Ferner ist gleich zu bemerken, daß eine solche Vereinbarung nicht einmal als Verpflichtungsvertrag zur Übereignung gelten kann,

---

4) Vgl. Ikonomidis, § 184 Anm. 9, Paparrigopulos, § 239; a. M. Kalligas Par. § 24. E. Patras 1267 (1896); E. A. 345 (1895); E. Naphliu 533 (1896); E. A. 660 (1902); A. M. E. A. 281 (1923).

4a) Z. B. Vermächtnis (C. 8. 57. 4). Eine Schenkung von Todes wegen ist, soweit der Gegenstand eine Immobilie ist, nach BGB. unzulässig. Vgl. Kipp, Erbrecht II. 3. § 41.

5) Vgl. Dernburg, § 548. So muß auch nach BGB. der Verkäufer die Erbschaftgegenstände herausgeben (§ 2374 BGB.).

6) Diese Übereignungen kommen für vorliegende Arbeit überhaupt nicht in Betracht.

7) Prinzipiell ist sie nicht eintragungsfähig und auch nicht eintragungsbedürftig. Vgl. E. A. 850 (1891) E. A. 404 (1904). Jedoch anders für die sog. παραχωρητηρια vgl. A. P. 474 (1903) E. A. 708 (1897).

8) Nach griechischem Recht ist der Auszug des Protokolls der Zwangsvollstreckung eine vollstreckbare Ausfertigung, Art. 980, gr. Z. P. O. und infolgedessen eintragungsfähig. So Kalligas, § 26. Ikonomidis, § 184 Anm. 10. Paparrigopulos, § 241. Anders nach franz. Recht, wo ein Urteil notwendig ist.

8a) So Kalligas, § 26. Paparrigopulos, § 241. Anders entscheidet Ikonomidis, § 184 Anm. 10, welcher meint, daß letztere nicht eintragungsfähig sind, denn sie begründen Eigentum, ohne solches zu übertragen. Jedoch mit Unrecht, das Gesetz macht, was die Urteile betrifft, keinen Unterschied, ob sie Eigentum begründen oder nicht; es spricht im allgemeinen über die Eigentum zusprechenden Staatsakte.

denn nach Art. 44 des Stempelgesetzes bedarf es für die Gültigkeit eines solchen Vertrages der notariellen Form[9]).

IV. Im französischen Recht sind die obligatorischen Verträge eintragungsfähig, da sie auch die dingliche Wirkung enthalten. Weiter ist im französischen Recht die Verpflichtung zum Abschluß eines Vertrages, insbesondere Kaufvertrages, eintragungsfähig (Vorvertrag zum Abschluß eines Vertrages). Das wird besonders geschlossen aus Art. 1589 Code civil[10]). Man nimmt jedoch als Erfordernis der Eintragungsfähigkeit an, daß dieser Vertrag zweiseitig abgeschlossen wird[11]).

Dagegen sind nach griechischem Recht nicht eintragungsfähig die Verträge, welche die Parteien zu dem Abschluß eines dinglichen Übereignungsvertrages verpflichten. Denn hier wird nicht Eigentum übertragen und gemäß Art. 1 sind nur diejenigen Verträge einzutragen, die eine Übertragung enthalten[12]). Weiter ist ein dinglicher Vorvertrag praktisch undenkbar.

V. Nach griechischem Recht ist die Anerkennung, sei es durch Privatakt oder durch Urteil nicht eintragungsfähig. Denn es werden eingetragen die Eigentumsübertragungen und nicht die Anerkennungen einer schon vorhandenen Übereignung[13]). Nicht eintragungsfähig ist die Anerkennung aber nur dann, wenn sie sich richtet auf die Feststellung des Bestehens eines Rechtes oder den Inhalt eines Rechtsgeschäftes[14]).

VI. Materiellrechtlich müßte sowohl nach französischem wie auch nach griechischem Recht eigentlich nicht eintragungsfähig sein der gerichtliche oder außergerichtliche Vergleich, der die materielle Eigentumslage[15]) nicht ändert.

Praktisch ist jedoch die Durchführung einer solchen Unterscheidung unmöglich. Es ist schwierig zu erforschen, ob der Vergleich die materielle Lage ändert oder nicht. Vielmehr ist hier die äußere Form zu berücksichtigen, auf der man auf die Eintragungsfähigkeit schließt. Spricht er jemandem Eigentum zu, so ist er, gleichgültig ob er die materielle Eigentumslage ändert oder nicht, eintragungsfähig.

---

[9]) Vgl. Kalligas, § 12, Paparrigopulos, § 234, Ikonomidis, § 184, Anm. 6.

[10]) Vgl. **Aubry** § 209 A 1 a, Pandectes Rep. 145, **Baudry** XII, 382; abw. **Dalloz** Rep. 83.

[11]) **Aubry** l. c. Jedoch bestritten. Vgl. derselbe, Anm. 4; Pandectes Rep. 140, 142, 144, 146. **Baudry** l. c. **Dalloz** Rep. 81.

[12]) Vgl. die oben unter 9 zitierten. Ähnlich werden im Grundbuch nicht obligatorische Rechte eingetragen, vgl. Plank-Streker. Vorb. zu § 875, VII, 1 a.

[13]) Vgl. Kalligas, Par. § 18, Paparrigopulos, § 236; **Aubry**, § 209, B. 1; Baudry 387, Planiol 2614.

[14]) Dies ist auch der richtige Begriff der Anerkennung. Vgl. Dernburg, § 72; für BGB. Enneccerus I. § 129, III, 2, 5. weiter § 781, Bg. 14.

[15]) Vgl. Kalligas, Par. § 18, Paparrigopulos, § 236, Ikonomidis, § 184 Anm. 9.

§ 10. Bedingte und befristete Rechtsgeschäfte.

Wie unten näher ausgeführt wird, können sowohl der dingliche wie auch der obligatorische Vertrag oder auch beide zusammen unter einer Bedingung stehen. Soweit der obligatorische Vertrag unter einer Bedingung steht, hat er keine Bedeutung für das dingliche Rechtsgeschäft. Dieses besteht unbedingt und die Bedingtheit des obligatorischen Vertrages hat darauf keinen Einfluß. Hier, für das Eigentumsbuch, kommen nur die bedingten dinglichen Rechtsgeschäfte in Betracht; eintragungsfähig ist das bedingt abgeschlossene dingl. Rechtsgeschäft. Es ist einzutragen, obwohl es nach der herrschenden Meinung ex nunc wirkt[1]). Denn gleich mit der Begründung wird eine rechtliche Gebundenheit bei dem dinglichen Vertrag erzeugt, indem der Eigentümer nicht mehr über das Eigentum frei verfügen kann. Er ist abhängig von dem Ausgang der Bedingung. Die Eintragungsfähigkeit wird auch vom rechtspolitischen Standpunkt aus zu bejahen sein; der Dritte kann gleich prüfen, ob sein Vormann verfügungsberechtigt ist oder nicht.

Weiter ist eine dingliche Gebundenheit ohne eine Eintragung undenkbar, wenn man den Zweck des Gesetzes im Auge hat. Das Gesetz bezweckt, alle sachenrechtlichen Verbindlichkeiten durch das Eigentumsbuch bekannt zu machen. Da der Annahme eines bedingten Übereignungsvertrages nichts entgegensteht, muß man die bedingten Rechtsgeschäfte für eintragungsfähig erklären, gleichgültig ob es sich handelt um eine auflösende oder aufschiebende Bedingung[2]). Im französischen Recht nimmt man die Eintragungsfähigkeit eines bedingten Kaufes an[3]), wie auch die einer bedingten Zession[4]). — Im Falle des Eintritts der Bedingung braucht keine neue Eintragung stattzufinden. Es genügt, daß die Eintragung einmal stattgefunden hat, denn der Eintritt der Bedingung findet durch eine Tatsache statt und im Eigentumsbuch sind nicht Tatsachen, sondern nur Rechtsgeschäfte einzutragen. Der Eintritt ist vielmehr eine Bestätigung der schon bestehenden Verbindlichkeiten[5]). Täuschungen Dritter können nicht vorkommen, da die Eintragung die Bedingtheit schon ersichtlich macht. Dasselbe ist zu sagen über die Eintragungsfähigkeit eines befristeten Rechtsgeschäftes[6]).

---

[1]) Für die Wirkung ex nunc Sohm, § 47, I Mitteis, Röm. Privatrecht S. 172. Windscheid § 91, Rabel § 112, Anm. 5, Regelsberger § 164 II, 3. Auch § 158 BGB. Art. 1510 O. R. Dagegen Dernburg § 99, Kalligas III § 95, und Cod. civ. 1179.

[2]) Wie im Text Kalligas Par. § 13 und 14, Paparrigopulos § 234, Ikonomidis § 184 Anm. 5.

[3]) Pandectes Rep. 150; Dalloz Rep. 90.

[4]) Vgl. Pandectes Rep. 153.

[5]) Vgl. Pandectes Rep. 151 ff.

[6]) Vgl. Ikonomidis § 184, Anm. 3. Für Frankreich Pandectes Rep. 158. Dalloz 92.

§ 11. Verfügungen eines Nichtberechtigten.

I. Wenn jemand über das Grundstück eines Dritten verfügt, ohne dazu berechtigt zu sein, dann ist die Verfügung zunächst unwirksam; denn wenn eine Verfügung gültig sein soll, wie unten näher ausgeführt wird, muß der Verfügende dazu berechtigt sein. (Vgl. § 21). Es ist aber ein allgemeiner Satz des gemeinen Rechtes, daß durch die Genehmigung der Verfügungsberechtigten der Mangel der Verfügungsfähigkeit ex tunc geheilt wird, so weit das Rechtsgeschäft unter Umständen vorgenommen wurde, unter denen die Beteiligten es schließen können[1]). Dies ist auch in Frankreich der Fall auf Grund der Art. 1120 und 1190 Code civil[2]). Die Eintragung dieses ohne Genehmigung nichtigen Rechtsgeschäfts ist jedoch möglich, soweit die anderen Voraussetzungen der Eintragungsfähigkeit eines dinglichen Vertrages vorliegen[3]); denn das Eigentumsbuchamt kann nicht die Verfügungsfähigkeit des Verfügenden prüfen. Es erhebt sich die Frage, ob die nachträglich erfolgende Genehmigung eintragungsfähig oder ob ihre Eintragung sogar für die Konvaleszenz des Eigentums nötig ist. Eine allgemeine Regel der Genehmigung ist, daß sie formlos ist und daß sie der Form des Rechtsgeschäftes nicht bedarf[4]). Jedoch ist diese Lösung insbesondere für das Eigentumsbuch nicht richtig. Die Genehmigung eines zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäftes ist nicht allein als Rechtsgeschäft zu behandeln, sie ist vielmehr als ein Teil des Rechtsgeschäftes anzusehen. Die Verfügung des Nichtberechtigten mit der Genehmigung zusammen bilden das Rechtsgeschäft[5]).

Das Gesetz erklärt für eintragungsfähig die Rechtsgeschäfte unter Lebenden, welche zum Gegenstand die Übereignung einer Immobilie haben. Das Gesetz bezweckt also, das Rechtsgeschäft als Ganzes und nicht nur den einen Teil für eintragungsfähig zu erklären. Dies ist auch aus dem Zwecke des Eintragungsprinzipes zu schließen, wonach aus dem Eigentumsbuch das Eigentum möglichst ersichtlich sein soll. Es würde dieser Zweck verfehlt, wenn man annehmen könnte, daß das Eigentumsbuch jemanden als Verfügenden eintragen läßt, ohne den Verfügungsberechtigten zu benennen und daß die Wirksamkeit oder die Nichtwirksamkeit dieser Verfügung aus dem Eigentumsbuch nicht ersichtlich ist. Übrigens

---

[1]) Vgl. Windscheid § 74, Anm. 6, Dernburg I § 109, Regelsberger § 164 III, I; Crome, Grundzüge des röm. Privat. § 49, Anm. 14. So auch BGB., § 184.

[2]) Pandectes Rep. 67, Dalloz Rep. 106.

[3]) So auch in Frankreich. Vgl. Dalloz Rep. 432. Dagegen Pandectes Rep. 168, 173. Für Griechenland, Kalligas § 69.

[4]) Vgl. die in Anm. 1 Zitierten.

[5]) Anders die in Deutschland herrschende Lehre: Wie im Text Siber, Buchrechtsgeschäft S. 133 ff., abw. Oertmann Rechtsbedingung S. 31 f. Zitelmann, Irrtum S. 298. Literatur s. bei Siber.

könnte die Wirksamkeit dieser Verfügung durch die nachträgliche Genehmigung Täuschungen herbeiführen, da auf den Namen des wirklich Verfügenden nichts eingetragen wäre[6]). Weiter ist es auch eintragungsbedürftig, denn es muß das ganze Rechtsgeschäft eingetragen werden[7]). So auch nach französischem Recht[8]).

Anhang.

Es hat sich in Frankreich die Frage erhoben, ob mit der Eintragung der Übertragung auch die Vollmacht eingetragen werden soll. Jedoch ist es nicht möglich, dies anzunehmen, da nach griechischem und französischem Recht nur Übereignungen eintragungsfähig sind[9]). Es genügt, die Vollmacht in der Eintragung zu erwähnen. Jedoch ist die Nichterwähnung der Vollmacht kein Ungültigkeitsgrund[10]).

II. Ob ein nachträglich Eigentum begründendes Rechtsgeschäft eintragungsfähig ist, ist davon abhängig, ob der die Konvaleszenz herbeiführende Akt an sich eintragungsfähig ist oder nicht. Erwirbt der Berechtigte z. B. das Eigentum von Todeswegen, dann ist die Eintragungsfähigkeit zu versagen, erwirbt er es aber unter Lebenden, dann muß man die Eintragung gestatten[11]).

§ 12. Vermerk am Rande des Eigentumsbuches.

Das Gesetz sieht im Falle einer gerichtlichen Nichtigkeitserklärung die Zulässigkeit eines Vermerkes am Rande des Eigen-

---

[6]) Anders ist die Lösung im Hypothekenverkehr. Das Hypothekengesetz verlangt Eintragung der Forderung in das Hypothekenbuch (Art. 8). Jedoch liegt hier ein Löschungsgrund im Sinne des Art. 79 vor.

[7]) Wie im Text Ikonomidis § 184 Anm. 5. Auch A. P. 69 (1923). A. M. Paparrigopulos § 235, welcher die Genehmigung behandelt wie eine aufschiebende Bedingung; er kommt zu dem Resultat, daß sie eintragungsfähig ist. A. M. Kalligas Par. § 13, welcher meint, daß der Vertrag nicht genehmigt werden kann, gemäß Art. 183 Gerichtsverfassungsgesetz, nach welchen dem Notar die Pflicht auferlegt wird, im Falle, daß jemand im Namen eines anderen einen Vertrag abschließt, eine Vollmacht zu verlangen. Jedoch ist diese Vorschrift einerseits bloß formell und hat nichts mit der materiellen Wirksamkeit des Vertrages zu tun, und andererseits bezieht sie sich auf den Fall, daß jemand im Namen eines anderen auftritt. Die Frage ist viel allgemeiner; es handelt sich darum, daß jemand über das fremde Eigentum verfügt, gleichgültig ob im eigenen oder fremden Namen.

[8]) Gegen die Eintragung der Genehmigung Pandectes Rep. 172, Aubry § 209 A 1a; Dalloz Rep. 111. Jedoch wird der Fall auch von diesen anders behandelt, wenn der negotiorum gestor im eigenen Namen handelt; hier wird die Genehmigung für eintragungsfähig erklärt. Die für die Eintragung sprechenden Gründe im französischen Recht sind dieselben wie im griechischen Recht.

[9]) Vgl. Pandectes 164; Dalloz Rep. 103.

[10]) Die Vollmacht zur Veräußerung eines Grundstückes ist nach griechischem Recht notariell abzufassen gemäß griechischer ZPO. Art. 97 Abs. 6.

[11]) So auch für Frankreich Aubry § 209 B 2; Pandectes 183, 188 ff. jedoch nehmen diese die Zulässigkeit eines Vermerkes an (vgl. Pandectes 184);

tumsbuches vor. Art. 3 des Gesetzes schreibt vor, daß jedes Urteil, durch welches ein eingetragenes Rechtsgeschäft für ungültig oder aufgelöst oder für richtig angefochten erklärt wird, binnen eines Monats von der Rechtskraft des Urteils an, am Rande des Eigentumsbuches vermerkt werden muß. Es muß der Anwalt der Partei, zugunsten welcher das Urteil ergangen ist, im Falle, daß kein Anwalt vorhanden ist, die Partei selbst die Vormerkung des Urteils durch die Einreichung einer Anmerkung (σημείωσις) an das Eigentumsbuchamt anregen, welches wieder eine Empfangsbestätigung gibt. Im Falle der Nichtbeobachtung dieser Vorschrift wird der Verpflichtete mit einer Geldstrafe von 50—200 Drachmen belegt[1]). Das Gesetz sieht im Falle der gerichtlichen Annullierung einer Eintragung eine Ausnahmeform für die Eintragung diesbezüglicher Urteile vor, nach dem Muster des französischen Gesetzes (Art. 4).

Obwohl die Annullierung prinzipiell ein Anerkenntnis des Eigentums ist und eintragungsfähig nur Übereignungen sind, macht das Gesetz eine Ausnahme zum Schutze der Dritten für diese Urteile[2]). Diese Form ist vorgesehen nur für gerichtliche Urteile und nicht für Privatakte. Sie muß auch nicht auf solche ausgedehnt werden. Die Form des Vermerkes muß nur angenommen werden für gewisse Fälle, die vom Gesetze ausdrücklich bestimmt sind und nicht analog angewendet werden, wie es manche tun (vgl. § 11 oder § 13). Es ist gleichgültig für den Vermerk, aus welchem Grunde die Annullierung stattfindet, es genügt, wenn eine Annullierung des dinglichen und obligatorischen Vertrages vorhanden ist. Es genügt dagegen nicht, die Annullierung nur des obligatorischen Teils[3]) für die Eintragungsfähigkeit eines solchen Urteils, denn die Eintragung hat auf das obligatorische Verhältnis überhaupt keinen Einfluß; für das Eigentumsbuch maßgebend sind nur die dinglichen Verträge; das Eigentumsbuch besteht nur, um diese ersichtlich zu machen[4]). Auf die Wirksamkeit derselben hat das obligatorische Verhältnis keinen Einfluß. (§ 16.)

Wenn nach der annullierten andere Eintragungen stattgefunden haben, die sich auf diese stützen, braucht nicht der Vermerk bei allen eingetragen zu werden. Es genügt, wenn er bei der annullierten

---

das ist unrichtig, da der Vermerk nur in den vom Gesetze aus bestimmten Fällen erlaubt ist (Vgl. § 12.)

[1]) Vgl. Ikonomidis, § 184 Anm. 29.

[2]) Vgl. Pandectes Rep. 600.

[3]) A. M. Kalligas § 55 und Paparrigopulos § 257 Anm. 2, ohne einen Grund.

[4]) So wirkt z. B. die actio pauliana nur persönlich, nicht dagegen dinglich, was allerdings bestritten, jedoch für das justinianische Recht angenommen wird. Dernburg § 400; Kalligas III § 633. Anders für das neugriechische Recht vgl. Griechisches HGB. Art. 537 (abg. Gesetz 22. Febr. 1910).

gemacht wird[5]); denn, um das Eigentum zu prüfen, kann man sich nicht nur auf die eine Eintragung stützen. Man muß auch die Eintragungen der Vormänner prüfen. Infolgedessen wird man auch auf die annullierte kommen, und es braucht deshalb die Nichtigkeit nicht bei allen Eintragungen vermerkt zu werden[6]). Hat keine Eintragung stattgefunden, dann kann auch kein Vermerk gemacht werden, da es sich überhaupt nicht um die Annullierung eines dinglichen Vertrages handelt[7]). Eintragungsfähig ist das Urteil, welches rechtskräftig geworden ist. (Art. 3 des Gesetzes.)

Anhang.

Die Nichteintragung eines Vermerkes, eines Urteils hat zur Folge nicht die Nichtigkeit des Urteils, sondern bloß nach Art. 3 eine Geldstrafe. Das Urteil bleibt insoweit rechtskräftig und kann trotz der Nichteintragung des Vermerkes geltend gemacht werden[8]). Zur Beantragung der Eintragung des Vermerkes ist der Rechtsanwalt, oder wenn die Partei sich nicht vertreten läßt, diese selbst verpflichtet. Die Geldstrafe schließt nicht eine andere Haftung des zur Eintragung Verpflichteten aus (zum Beispiel wegen Deliktes.) Sie ist vielmehr eine Ordnungsstrafe und hat mit jeder anderen Haftung nichts zu tun[9]).

§ 13. Löschung, Berichtigung, keine Vormerkung.

I. Die Löschung einer Eintragung ist vom griechischen Gesetze nicht vorgesehen. Man kann nie eine Löschung verlangen und das Eigentumsbuchamt kann nie eine Löschung vollziehen. Auch ein Gericht kann nie die Löschung verlangen, sondern nur den eingetragenen Akt für ungültig erklären und die Ungültigkeit im Eigentumsbuch vermerken[1]). In Frankreich ist eine solche Löschung auch nicht vorgesehen.[2])

II. Im französischen Recht ist die Form der Berichtigung bestritten; von Pandectes 753 ff. wird angenommen, daß für eine Berichtigung unterschieden werden muß, inwieweit an der Unrichtigkeit der Beamte oder die Partei schuldig ist. Im ersten Falle kann

---

[5]) Wenn keine Eintragung stattgefunden hat, kann auch kein Vermerk eingetragen werden. Aubry II S. 455. Ausnahmen vgl. § 3 Anhang

[6]) Vgl. Kalligas § 56; Paparrigopulos § 258.

[7]) Vgl. Kalligas § 57; Paparrigopulos § 258.

[8]) Vgl. Kalligas § 59; Paparrigopulos § 260; Aubry S. 456.

[9]) A. M. Paparrigopulos § 261.

[1]) So E. A. 19 (1899). Anders im Hypotekenverkehr. Vgl. Art. 77 Hypothekengesetz.

[2]) Jedoch anders Pandectes Rep. 758, 759 die annehmen, daß das Amt das Recht habe, die Vollziehung einer Löschung zu verweigern; sie erlauben aber eine solche Löschung vorzunehmen nach Analogie der Vorschriften des Hypothekengesetzes.

die Berichtigung von Amts wegen erfolgen, im zweiten nur nach Antrag der Partei (Pandectes 754); dies geschieht auch durch eine neue Transkription. Anders Aubry l. c., welcher immer eine Eintragung verlangt.

Auch nach griechischem Recht ist eine Berichtigung vom Gesetze nicht vorgesehen. Sie kann auch nicht gesetzesgemäß stattfinden[3]). Soweit jedoch das Eingetragene eine Gefährdung für die Parteien bildet, können sie durch neue Eintragung eine Berichtigung vornehmen, d. h. eine Art von Berichtigungsvertrag abschließen. Sowohl nach griechischem wie auch nach französischem Recht kann der Berichtigungsvertrag nie eine rückwirkende Kraft haben. Weiter ist zum unrichtig eingetragenen Rechtsgeschäft zu bemerken, daß die Parteien überhaupt keinen Anspruch auf Berichtigung haben, weder gegenüber der Gegenpartei noch auch gegenüber dem Eigentumsbuchamt[4]). Es ist in der Praxis üblich, daß kleine Fehler, besonders unrichtige Angaben, die auf Schreibfehlern oder falschen Angaben des Nachschlagebuches beruhen, auf mündlichen Antrag der Partei von dem Beamten von Amts wegen berichtigt werden, jedoch nur, soweit es sich wirklich um kleine Schreibfehler handelt. Man kann aber nicht ohne weiteres den ganzen Vertrag berichtigen. Das kann nur durch neuen Vertrag zwischen den Parteien geschehen. Gegen die Eintragung eines solchen Berichtigungsvertrages wird nichts einzuwenden sein, obgleich das Gesetz ihn nicht ausdrücklich erlaubt. Dies steht mit dem Zweck des ganzen Gesetzes im Einklang, das mit dem Eigentumsbuch ein sicheres Mittel schaffen will, aus dem die Übereignungen ersichtlich sind. Für die Eintragungsfähigkeit eines solchen Vertrages muß man sich mit einem formellen, eintragungsfähigen Vertrag begnügen, d. h. mit der Vorlegung einer öffentlichen Abschrift, deren Inhalt die Berichtigung des dinglichen Vertrages ist. Für die Eintragungsfähigkeit ist nicht erfordert, daß die richtige Partei den Vertrag abschließt. Dieses ist für die materiell-rechtliche Wirksamkeit erfordert. Jeder kann auf Grund eines solchen formellen, eintragungsfähigen Vertrages die Berichtigung verlangen[5]). Man kann sich nicht begnügen mit der Eintragung eines Vermerkes; dies ist wie oben in § 12 erklärt wurde, nur in den vom Gesetz bestimmten Fällen anwendbar und man darf das Anwendungsgebiet des Vermerkes nicht erweitern[6]). Es wird in der Praxis, wie ich gehört habe,

---

[3]) Jedoch schreibt Art. 2 der Verordnung von 1914 vor, daß in der 11. Spalte die Berichtigungen eingetragen werden. Es gibt aber keine Vorschrift, die dieses Berichtigungsrecht regelt.

[4]) Anders in den Ländern, wo das Grundbuchsystem gilt.

[5]) Anders im Hypothekenbuch, wo die Berichtigung vorgesehen ist. (Art. 74 ff.). — Es gelten hier dieselben Regeln wie beim Antrag eines eintragungsfähigen Vertrages.

[6]) Anders Kalligas § 64; Paparrigopulos § 262, welche hier einen Vermerk für zulässig erklären.

auch die Meinung vertreten, daß es keiner neuen Eintragung bedarf, sondern nach dem Gesetz von 1914 nur einer Anmerkung in der 11. Spalte des Buches, welche auch für die Berichtigung bestimmt ist. Jedoch glaube ich nicht, daß man dies annehmen kann, soweit wir kein positives Recht haben, denn es entstehen in der Anwendung zahlreiche Fragen, die wir ohne gesetzliche Bestimmungen nicht lösen können[7]).

III. Nach griechischem wie auch nach französischem Recht kann keine Vormerkung stattfinden, d. h. die dingliche Sicherung eines obligatorischen Rechtsverhältnisses, wie auch kein Widerspruch zur Sicherung eines dinglichen Rechtsverhältnisses, für welches eine Berichtigung verlangt wird; anders nach deutschem, österreichischem und schweizerischem Recht.

[7]) Wie würde die Eintragung der Berichtigung stattfinden auf Grund eines notariellen Vertrages? Von wem ist eine solche Berichtigung vorzunehmen? Das sind Fragen, die man nicht ohne eine positiv-rechtliche Vorschrift beantworten kann.

3. Teil.

Materielles Recht oder rechtsgeschäftliche Übereignung.

§ 14. Das Eintragungsprinzip.

Unter Eintragungsprinzip verstehe ich den Grundsatz, daß für jede Übereignung unter Lebenden eine Eintragung ins Eigentumsbuch erforderlich ist[1]).

I. Das deutsche Recht wie auch das schweizerische Recht haben das Eintragungsprinzip; für jede Übereignung unter Lebenden ist eine Eintragung notwendig (vgl. § 873 BGB. Art. 656 ZGB.). In Österreich gilt auch das Eintragungsprinzip gemäß § 431 ABGB., § 4 GBG. Aber es ist nicht ganz und gar durchgeführt. Es wird auch ein außerordentlicher Erwerb unter Lebenden anerkannt[2]). Allerdings muß man bemerken, daß auch in Österreich der Erwerb durch Tradition beseitigt ist[3]). Nach dem Code civil Art. 711 findet die Übertragung des Eigentums mit der Wirkung des Verpflichtungsvertrages (Effet de l'obligation) statt; weiter bestimmt Art. 1138, daß die „Obligatio dare" mit der Genehmigung der Parteien perfekt wird. Es ist nicht nötig, daß eine traditio stattfindet[4]). Gleich mit dem Abschluß des Vertrages wird das Eigentum unmittelbar übertragen[5]). (Code civil Art. 1583, 938.) Dieses Prinzip ist modifiziert zum Teil von dem Code civil selbst, zum Teil von dem Gesetze über Transkription. — Art. 3 des Gesetzes über die Transkription bestimmt, daß die Rechte, welche sich auf Rechtsgeschäfte und Urteile beziehen, soweit sie unter Art. 1 und 2 fallen, nicht Dritten, welche ein Recht auf das Grundstück besitzen, und dieses gesetzmäßig beibehalten haben, entgegengesetzt werden können. Weiter wird durch Art. 941 Code civil, welcher gemäß Art. 11 al. 5. des Transkriptionsgesetzes beibehalten ist, für die Schenkungen bestimmt, daß der Mangel der Transkription von jedem geltend gemacht werden kann, der ein Interesse am Grundstück hat; ausgenommen sind diejenigen, welche verpflichtet sind, die

---

[1]) So Staudinger Vorbemerkung zu § 87 IV, 2. Das Eintragungsprinzip ist nicht dasselbe wie das Legalitätsprinzip. Staudinger l. c, VI, 4, 2.

[2]) Vgl. Ehrenzweig § 186 III. Einzelheiten über das außerbuchrechtliche Eigentum Ehrenzweig § 217 ff. Anders sind die Ausführungen von Burckhardt, III, S. 386 ff.

[3]) Vgl. Burckhard, § 286 Anm. 12.

[4]) Planiol I 2519; Colin S. 939; Aubry II § 174; Baudry Obligations I § 364; Zachariä I § 280.

[5]) Vgl. Planiol I 2596; a. M. Baudry 365, welcher meint, daß die Übereignung ein mittelbares Ergebnis der Vereinbarung ist.

Transkription auszuführen, oder ihre Rechtsnachfolger oder der Schenker selbst. Infolgedessen hat die nichteingetragene Übereignung eine relative Wirkung[6]).

II. Nach Art. 4 des griechischen Gesetzes über die Eintragung wird bestimmt, daß „nur die Eintragung in das Eigentumsbuch gemäß den Vorschriften dieses Gesetzes das Eigentum an Immobilien überträgt . . . . . .; eine Tradition ist nicht mehr erforderlich“[7]). Infolgedessen kann nur durch Eintragung das Eigentum an Immobilien unter Lebenden übertragen werden; dabei wird jede andere Art der Übereignung einer Immobilie, die die Eintragung in das Eigentumsbuch nicht voraussetzt, beseitigt. Es ist an Stelle des Traditionsgeschäftes des römischen Rechtes, welches bis 1856 gegolten hat[8]), das Eintragungsgeschäft[9]) eingeführt worden. Die Besitzübergabe, welche für die Vollendung der Tradition notwendig war, ist, was die Immobilien betrifft, nicht mehr notwendig. Die Eintragung genügt, soweit auch die anderen Erfordernisse eines gültigen Übereignungsgeschäftes vorliegen, zur Vollendung der Übereignung[10]). Die Eintragung ist an Stelle der traditio getreten und letztere ist ganz beseitigt. Ohne Eintragung ist überhaupt eine rechtsgeschäftliche Übereignung unter Lebenden undenkbar, sie ist eine conditio sine qua non jeder Übereignung unter Lebenden[11]). Es besteht ein Eintragungszwang, was einerseits aus Art. 4 zu folgern ist, welcher die Eintragung als das einzige Übereignungsmittel erklärt, in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes, und andererseits aus der Tatsache, daß nach dem Sinne des Gesetzes über die Eintragung, das Eintragungsgeschäft die Stelle des Traditionsgeschäftes übernehmen soll, welches nach römischem Prinzip jede andere Art der Übereignung ausgeschlossen hat. Weiter ist dieses auch eine Folge des ganzen Buchsystems; die Einführung der Bücher bezweckt, soweit sie auf dem Eintragungsprinzip beruht,

---

[6]) Vgl. Aubry § 209 C.

[7]) So auch der 1. Entwurf, wie er nach der ersten Revision von 1870 ausgestaltet wurde (Art. 627).

[8]) Die Abänderung des Art. 48 war nur eine Form, die neben der traditio galt (vgl. unten § 17 auch § 2) wie im Text A. P. 58 (1867) E. A. 190 (1912).

[9]) Ich meine, das dem Eintragungsprinzip unterworfene Eintragungsgeschäft im Gegensatz zu denjenigen Geschäften, die nicht einer Eintragung bedürfen (z B. der Verzicht).

[10]) Der als Erwerber eingetragene erwirbt das Eigentum und kann gleichgültig, ob eine Besitzübergabe stattgefunden hat oder nicht, gegen den Dritten sein Eigentumsrecht geltend machen, da der Veräußerer nicht mehr Eigentümer ist. A. P. 114 (1865). Infolgedessen ist auf jede Weise die Übertragung ohne Eintragung nichtig. Vgl. § 21. Weiter kann der Erwerber in einem das Grundstück betreffenden Prozeß als Nebenintervenient eintreten. A. P. 58 (1867).

[11]) Vgl Kalligas § 29; Paparrigopulos § 245. A. P. 58 (1867); A. P. 114 (1865); A. P. 278 (1868). Nicht eintragungsbedürftig ist der Verzicht. Dieses ist klar zu entnehmen aus Art. 4, welcher von einer Übertragung spricht, vgl. darüber auch § 8. A. P. 327 (1878).

die Veröffentlichung aller Übereignungen und, wie sich das Gesetz ausdrückt, aller Rechtsgeschäfte unter Lebenden, so daß jeder die Möglichkeit haben kann, zu prüfen, ob jemand Eigentümer ist oder nicht. Dies ist ein großer Vorteil für den Realkredit; die Gläubiger und Erwerber können auf die Angaben mehr vertrauen. Das ist nicht der Fall, wenn es auch andere Möglichkeiten als die Eintragung ins Eigentumsbuch gibt, die eine Übereignung gestatten. A. M. scheint Ikonomidis zu sein[12]), indem er von einem doppelten Eigentum spricht; er unterscheidet das durch Eintragung und das durch bloße Tradition Erworbene. Letzteres nennt er „relatives Eigentum" und führt aus, daß man es nicht gegen den Eingetragenen geltend machen kann. Das Gesetz meint mit den Worten „eine Tradition ist nicht mehr erforderlich", daß die Eintragung allein genügt; das „nur" bedeutet, daß nicht eine „Tradition erforderlich ist", und nicht, daß nur die Eintragung allein Eigentum überträgt. Die vereinzelte Ansicht von Ikonomidis aber, welche besonders auf die französische Lehre zurückzuführen ist, ist für das griechische Recht nicht richtig. Der Gesetzgeber wollte durch die Worte „nur die Eintragung" jede andere Übereignungsart unter Lebenden ausschließen. Das Wort „nur" des Gesetzes schließt jede andere Möglichkeit der Übertragung aus und der zweite Halbsatz, welcher über den Ausschluß der Tradition spricht, will nur die Entstehung von Streitigkeiten über das, was die Stellung der Eintragung gegenüber dem geltenden Übereignungsrecht betrifft, im Voraus ausschließen. Übrigens würde sich der ganze Zweck der Abweichung des Art. 4 von dem zugrundeliegenden französischen Gesetz als verfehlt zeigen, wenn man zu der Annahme eines Doppeleigentums käme. Das griechische Gesetz will der Eintragung die Bedeutung der Besitzübergabe des römischen Rechtes, was die Übereignung und überhaupt den Eigentumserwerb unter Lebenden betrifft, zusprechen. Die Eintragung soll im neuen griechischen Recht die Stelle der Besitzübergabe einnehmen.

Wohl bemerkt, die Eintragung ist für die Übereignung erforderlich, während die Besitzübergabe beseitigt ist; im übrigen besteht aber die Übergabe des Besitzes weiter; die Eintragung hat für den Besitz der Immobilie als solche überhaupt keine Bedeutung[13]).

Wie soeben bemerkt wurde, ist Zweck und Sinn des Gesetzes nicht, das ganze römische Übereignungsrecht zu beseitigen; das Gesetz führt an Stelle der Besitzübergabe die Eintragung als Tatbestandteil des dinglichen Rechtsgeschäfts der Übereignung ein, (vgl. § 18), indem sie das übrige römische Übereignungsrecht, soweit es nicht den Vorschriften des Eintragungsgesetzes widerspricht, beibehält. Man muß versuchen, die materiell-rechtlichen Vorschriften

---

[12]) Vgl. Ikonomidis § 184 Anm. 22. Indes scheint er in § 21 Anm. 1 wiederum a. M. zu sein.

[13]) Infolgedessen beweist sie auch nicht den Besitz A. P. (1877) 104.

der Übereignung des römischen Rechtes mit den Grundsätzen des neuen Gesetzes zu verbinden, um ein Bild des geltenden Übereignungsrechtes zu bekommen. Eine Folge dieses Prinzips ist, daß der Besitz als Element des Eigentumserwerbs unter Lebenden, gleichgültig, wie er erworben wird, seine Bedeutung verloren hat. Seine Bedeutung ist auf die Eintragung übergegangen. Dies ist klar aus der Fassung des Gesetzes einerseits und aus dem oben erwähnten Zweck der Eigentumsbücher andererseits zu entnehmen[14]). Alle Eigenschaften, die das römische Recht als Eigentumserwerbselement dem Besitzer zuspricht, sind heute auf die Eintragung übergegangen. Eine Folge davon ist, daß der Besitz nicht mehr erforderlich ist für die Ersitzung (Usucapio); es ist vielmehr eine Eintragung erforderlich an Stelle des Besitzes; diese bewirkt mit den anderen Elementen der Ersitzung den Erwerb des Eigentums[15]).

Was aber die Bedeutung des Besitzes für die sog. außerordentliche Ersitzung anlangt, so ist zu betonen, daß diese Bedeutung dem Besitze bleibt[16]). Diese ist eine Verjährung der Eigentumsklage gewesen[17]). Justinian hat (C. 7. 39. 8) die Folgen der Ersitzung an das, was den Erwerb des Eigentums betrifft, ihr zugesprochen, jedoch gelten bei ihr weiter die Regeln der Verjährung[18]). Man muß sie auch als Weiterbildung der Verjährung der dinglichen Klagen betrachten, obwohl ihr später die Folgen der Ersitzung zugesprochen sind. Infolgedessen muß man für sie nach geltendem griechischem Recht die Beibehaltung der Bedeutung des Besitzes als bestehend anerkennen.

Nach dem oben erwähnten Prinzip hat der Besitz seine Bedeutung verloren hinsichtlich des Beweises des Eigentumserwerbs; an seine Stelle ist die Eintragung getreten. (§ 20.) Dies ist nicht nur eine Folge des obenerwähnten Prinzips, sondern auch der Tatsache, daß die Besitzübergabe eine gewisse Offenkundigkeit der Übereignung gewährt[19]).

---

[14]) Dieses ist aus der obigen Ausführung klar zu entnehmen, einerseits aus dem Wort „nur" des Art. 4 mit Verbindung des Art. 1, andererseits aus dem Zweck der Veröffentlichung der Übereignungen im Eigentumsbuch und dem Zweck des Gesetzes, das Eigentumsbuch als die einzige richtige Quelle, aus der das Eigentum ersichtlich wird, zu begründen.

[15]) Abw. Kalligas Par. § 47. Dieser verlangt Eintragung und Besitz der Sache für die Ersitzung, A. M. Ikonomidis § 124 Anm. 25; E. A. 1513 (1914), welche die Beibehaltung des römischen Prinzips der Ersitzung durch Besitz vertreten jedoch mit Unrecht, denn wie im Text betont wird, wird der Besitz als Eigentumselement vom Gesetze beseitigt.

[16]) So auch Kalligas Par. § 48.

[17]) Vgl. Rabel 44.

[18]) Vgl. Dernburg § 184; Kalligas § 157; Sohm § 53 II; Windscheid § 183. Hierzu ist zu bemerken, daß nach dem Gesetze vom 24. März 1910 Art. I als Höchstfrist der Verjährung die 30jährige Frist festgelegt wird.

[19]) Vgl. Dernburg § 173, 2.

§ 15. Rechtsgeschäftliche und vertragliche Natur der Übereignung unter Lebenden.

I. Daß die Übereignung ein Rechtsgeschäft ist, folgt aus ihrem ganzen Tatbestand und Zweck. Wir sprechen von einer Übereignung, wenn sich zwei oder mehrere Personen einigen und durch Erfüllung besonderer vom Gesetze bestimmter Erfordernisse die Übertragung des Eigentums bezwecken. Es bildet infolgedessen die Übereignung einen Tatbestand aus mehreren Willenserklärungen und anderen vom Gesetze bestimmten Erfordernissen (wie z. B. der Eintragung), (vgl. § 14), die eine rechtliche Wirkung bezwecken (Eigentumsübertragung). Dieser Begriff der Übereignung zeigt, daß sie nichts anderes sein kann als ein Rechtsgeschäft. Ein Vergleich mit dem Begriff des Rechtsgeschäftes zeigt die Richtigkeit dieser Behauptung.

In der neuen griechischen Gesetzgebung wird zwar nicht der Begriff des Rechtsgeschäftes festgestellt, aber im griechischen Recht ist auch hier die römische Lehre über Rechtsgeschäfte anzuwenden[1]).

Nach der herrschenden Meinung ist Rechtsgeschäft der aus einer oder mehreren Willensäußerungen bestehende Tatbestand, welcher eine rechtliche Wirkung bezweckt (Begründung, Veränderung oder Aufhebung eines Rechtsverhältnisses). Merkmale eines Rechtsgeschäftes sind:

a) ein Tatbestand[2]) aus einer oder mehreren[3]) Willensäußerungen[4]), er kann aber noch andere Tatbestandsmomente enthalten, welche sich nicht in der Willensäußerung erschöpfen[5]),

---

[1]) Sowohl im klassischen römischen Recht, wie auch im späteren byzantinischen Recht wird der Begriff des Rechtsgeschäftes nicht ausdrücklich bestimmt. Sohm-Wenger § 4 Anm. 3; Rabel § 6; Regelsberger § 135 Anm. 1; Dernburg § 79 I. Windscheid § 69 Anm. 1 meint sogar, daß jeder den Begriff fassen kann wie er es für zweckmäßig hält. Das ist nicht ganz richtig; denn wenn auch der Begriff nicht bekannt und ausgearbeitet ist, er ist doch, wie Rabel bemerkt, gefühlt; und wie er von der Gesetzgebung in den verschiedenen Rechtsgebieten angewendet wird, so muß man ihn zu bestimmen versuchen. Auch das BGB. und der 1. Entwurf enthalten keine Bestimmung des Begriffes (vgl. Motive I S. 126, Protokolle S. 55). Der Begriff ist derselbe wie im röm. Recht (vgl Windscheid I S. 269). Dagegen finden wir gesetzliche Bestimmugen im argentinischen Gesetzbuch Art. 979 wie uns Duguit Transformation du droit civil berichtet und im Sowjet-russischen Zivilgesetzbuch § 26.

[2]) Man muß von diesem Begriff des Rechtsgeschäftes als Gesamttatbestand denjenigen unterscheiden, wo Rechtsgeschäft gleich Parteihandlung an sich ist; denn das Wort „Rechtsgeschäft“ enthält im Sprachgebrauch diesen doppelten Sinn. Vgl. Regelsberger § 136 II; Dernburg § 79, 6; Zitelmann, Irrtum und Rechtsgeschäft S. 293.

[3]) Die Willensäußerungen können eine oder mehrere sein, es muß aber für den Tatbestand des Rechtsgeschäftes wenigstens eine vorhanden sein.

[4]) Es ist eine terminologische Frage, ob man Willensäußerung oder Willenserklärung sagt. Vgl. Enneccerus S. 65 Anm. 1; abw. Manigk, Rechtsgeschäft S. 22. Richtiger Willenserklärung.

[5]) Dieses ist bestritten. Es ist überhaupt bestritten, ob das Rechtsgeschäft als Willensäußerung anzunehmen ist. Nach Manigk, besteht das Rechtsgeschäft aus einer oder mehreren Handlungen. So auch Regelsberger § 135 IV, V, VII;

b) daß dieser Tatbestand eine rechtliche Wirkung (rechtlichen Erfolg) bezweckt[6]), d. h. Begründung, Aufhebung oder Veränderung eines Rechtes oder Rechtsverhältnisses[7]).

Man sieht infolgedessen, daß die Übereignung, soweit sie unter Lebenden vollzogen wird, unter den Begriff des Rechtsgeschäfts gestellt werden muß.

II. Dieses Rechtsgeschäft der Übereignung muß weiter ein zweiseitiges Rechtsgeschäft sein, d. h. ein Vertrag. Wie richtig von Tuhr (Allgem. Teil I, 2 § 53) bemerkt: „Es ist ein Axiom der heutigen Rechtsordnung, soweit es sich handelt um Rechtswirkungen eines Rechtsgeschäftes über den Rechtskreis des Handelnden, eine Einigung der beteiligten Subjekte zu fordern." Dies ist zu schließen aus der Natur des Eigentumsrechtes[8]). Es ist der animus transferendi et accipiendi dominii erforderlich, welcher den dinglichen Vertrag durch Übereinstimmung bildet[9]). Dieses genügt zusammen mit der Eintragung für den Bestand des dinglichen Vertrages.

§ 16. Die abstrakte Natur des dinglichen Vertrages.

I. Dinglicher Vertrag. — Unter dinglichem Vertrag versteht man jenen Vertrag, welcher auf Begründung eines dinglichen Rechtes oder Verfügung sich bezieht. Von den verschiedenen Gesetzgebungen ist die Frage verschieden beantwortet worden, ob die dingliche Wirkung eines Rechtsgeschäftes von einem diese

Manigk, Rechtsgeschäft S. 19 ff. und S 52; derselbe, Wille und Willensgeschäft § 153; Brodmann, in Ehrenberg's Handbuch IV, 2 S. 10 ff., Colin I S. 60; Planiol I § 265; Demogue Traite des obligations S. 21, welcher sie als ein „fait juridique" bezeichnet. Dagegen vgl. Windscheid l. c. Anm. 1. Andere wieder identifizieren Rechtsgeschäft mit Willenserklärung, so Sohm § 41, Motive I S. 126; Windscheid § 69; Duguit, Droit constitutionel § 26; derselbe, Transformation du droit. civil. Dagegen wie im Text Dernburg § 79; Staudinger I, Vorbemerkung zu III; von Thur, Allgem. Teil II, 2 § 50. Enneccerus Lehrbuch § 136; Siber, Buchrechtsgeschäft S. 124.

[6]) Dies ist bestritten. Viele begnügen sich mit einem Willen, welcher auf einen wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Zweck gerichtet ist. Dagegen Eneccerus Lehrbuch l. c Anm. 3 - 4; Zitelmann, Irrtum S. 308; Windscheid l c; Regelsberger l. c.; von Thur l. c.; Planck, Vorbemerkung zu III I a; Staudinger l. c. Brodmann l. c.

[7]) Dieses nimmt an Regelsberger; Duguit definiert auf Grund seiner prinzipiellen Auffassung der Neigung der subjektiven Rechte, den rechtlichen Zweck als eine „modification dans l'ordonnement juridique" definiert. Dieses aber hat für den Begriff keine praktische Bedeutung. Demogue S. 21 definiert den Zweck des Rechtsgeschäftes als einen sozialen. Dieses aber kann für eine juristische Auffassung des Rechtes nicht richtig sein.

[8]) Vgl. Paparrigopulos § 220.

[9]) Der Begriff des Vertrages wird nicht nur im Obligationenrecht, wie die ältere Doktrin, behauptete, sondern allgemein, insbesondere auch im Sachenrecht angewendet. Vgl Windscheid I § 69 Anm. 1. Enneccerus I § 137, II; von Thur, Allgem. Teil § 93 II; derselbe, schweiz. Obligationsrecht I 1 § 20, IV; Dernburg § 80. Neben den schuldrechtlichen Verträgen, die ein Soll begründen, gibt es die dinglichen, die ein Haben verändern. Vgl. Fuchs, Grundbegriffe des Sachenrechtes § 22, II a.

Wirkung besonders bezweckenden, gesonderten Vertrag oder durch den obligatorischen Vertrag mit erreicht wird.

Das römische Recht erkennt als unbedingt notwendig den Abschluß eines dinglichen Vertrages für die Übereignung an; ohne diesen kann das Eigentum nicht übertragen werden[1]). Es ist nicht möglich, nach römischen Recht das Eigentum bloß durch den Abschluß des obligatorischen Vertrages zu übertragen. Auch nach der Einführung des Eintragungszwanges für die Immobilien (vgl. § 14) ist das römische Prinzip des dinglichen Vertrages beibehalten worden. Die Eintragung hat, wie oben bemerkt wurde, nur den Zweck, die Besitzübergabe des römischen Rechtes zu ersetzen. Der Gesetzgeber wollte nicht die materiell-rechtlichen Folgen der Übereignung abändern. Weiter hat auch Art. 44 des Stempelgesetzes (vgl. § 17) dieses Prinzip nicht berührt; dagegen ist aus der Fassung des Art. 44 zu schließen, daß er den dinglichen Vertrag voraussetzt[1a]).

Anders ist im französischen Recht die Regelung, wo kein dinglicher Vertrag vorausgesetzt wird. Durch den Abschluß des obligatorischen Vertrages findet auch die dingliche Wirkung statt[2]). Ähnlich wie im französischen Recht war auch die Regelung im altgriechischen Recht, wo keine Tradition notwendig war[2a]). In Deutschland herrscht das römische Prinzip des dinglichen Vertrages. Das schweizerische wie auch das österreichische Recht haben den dinglichen Vertrag beibehalten. Im englischen Recht herrscht ebenfalls das Prinzip des dinglichen Vertrages, was die Immobilien betrifft[3]).

Besonders in den letzten Jahrhunderten hat sich ein großer Streit erhoben über die rechtliche Natur des dinglichen Vertrages. Ist dieser abstrakter Natur[4]), d. h. unabhängig von seiner Causa?

---

[1]) So die mancipatio des älteren Rechtes und die traditio, welche für die Übereignung notwendig ist. Vgl. D. 6. 1. 50 pr. C. 2. 3. 20; C. 3. 32. 15; Bs. 15. 1. 49; Bas. 15. 1. 94; Bas. 15. 16; Bas. 15. 2. 7; *Ὅτι οὐκ ἀπό συμφώνου ἀλλά ἀπό παραδόσεως γίνεται δεσπότης ὁ ἀγοραστής*; Arm. III, 3. 12; Arm. III, 3. 85; Ikonomidis § 121 Anm. 1. Es ist gleichgültig für die Annahme des dinglichen Vertrages, ob man die traditio abstrakt oder kausal annimmt. Soweit für die dingliche Wirkung nicht der Consens der Parteien allein genügt, und ein weiteres unabhängiges Moment erforderlich ist, spricht man von einem dinglichen Vertrag. Vgl. von Tuhr, Z. f. schw. R. Bd. 40 S. 40.

[1a]) Art. 44 spricht von Verträgen, die zum Gegenstand die Begründung, Übertragung und Veränderung dinglicher Rechte an Immobilien haben.

[2]) Vgl. Code civil Art. 711, Art. 1138, Art. 1583, Art. 938. Es ist kein anderer Vorgang nötig als der Consenz der Parteien. Vgl. Crome in Holtzendorf's Enzyklopädie, Bd. 2 S. 165; Aubry II § 174; Colin I S. 936. Planiol I § 295; Zachariä I § 180. Jedoch ist die Wirkung gegen Dritte durch die Eintragung in das Eigentumsbuch bedingt. Vgl. § 18.

[2a]) Für die Immobilien gab es auch eine öffentliche Bekanntmachung. Vgl. Wenger, Allgem. Rechtsgeschichte in der Kultur der Gegenwart (1914) S. 220 ff.; Weiß, Griech. Privatrecht I S. 246 ff.

[3]) Vgl. Heymann in Holtzendorf's Enzyklopädie, Bd. 2 S. 320.

[4]) Man muß nicht den dinglichen Vertrag mit der Abstraktheit verwechseln.

so lautet die Frage. Unter Causa verstehe ich hier das obligatorische Verhältnis, welches dem abstrakten Vertrage zugrunde liegt [5]).

II. 1. Das deutsche Recht kennt für die Übereignung der Immobilien den abstrakten dinglichen Vertrag; Einigung (Auflassung) und Eintragung genügen nach BGB. für die Übertragung [6]).

2. Im Gegensatz zum BGB. kennt das ABGB. einen abstrakten dinglichen Vertrag nicht. Nach der herrschenden Meinung geht der Gültigkeit der Übereignung immer ein gültiger Rechtsgrund (Titel) voraus. (Vgl. ABGB. § 380, 424, 425 ff. und 445.) Das war von der älteren Literatur bestritten, aber es ist heute als zweifellos anzunehmen [7]). Die Gültigkeit des Titels ist nicht nur für die materiellen Folgen erforderlich, sondern sogar für die Zulassung einer Eintragung (§ 26 GBG.) [8]). Titel und Eintragung bilden nach österreichischem Recht den dinglichen Vertrag der Übereignung (§ 424 ABGB.). Ist eine Eintragung ohne Titel gemacht worden, so kann der Berechtigte auf Löschung klagen. (§ 461 ABGB.)

3. Auch nach schweizerischem Recht ist für die wirksame Eigentumsübertragung ein gültiger Rechtsgrund erforderlich. Rechtsgrund und Eintragung bilden nach schweizerischem Recht den dinglichen Übereignungsvertrag. Bei Mangel eines solchen spricht Art. 974 ZGB. von „ungerechtfertigter Eintragung". Ungerechtfertigt ist nach Abs. 2 des Artikels jede Eintragung, welche ohne Rechtsgrund [9]) oder aus einem unverbindlichen Rechtsgeschäft [10])

---

[5]) Vgl Neuner, Rheinische Zeitschrift (1925) S. 9 f.

[6]) Vgl. Mot. III S. 153 ff. Prot. III S. 650 ff.; v. Tuhr, Allgem. Teil II 1 § 52; Planck § 873, auch Vorbem zum 3. Abschnitt; Staudinger, Vorbemerkung zu Bd. III S. 9; Fuchs, Grundbegriffe § 12.

[7]) Vgl. Ehrenzweig II § 222, 223; Burckhardt § 186 S. 173 ff. und § 188 S. 104 ff. Insbesondere Anm. 145, 146. Weiter Rappaport Festschrift für A. BGB. II S. 429 Anm. 24. Jedoch anders die ältere Literatur. Vgl. Bericht bei Siber, Buchrechtsgeschäft S. 3, Schollmayer im Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Bd. 5 S. 356.

[8]) Im österreichischen Reichsgesetzblatt Stück 95. 1877 weiter Ehrenzweig § 186 III. Der Richter kann und muß prüfen, inwieweit ein gültiger Titel vorliegt. Vgl. Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes in Zentralblätter 1922, 27.

[9]) Nach schweizerischem ZGB. Art. 874 Abs. 2 ist ohne Rechtsgrund jede Übereignung, der nicht ein Vermögensvertrag zugrunde liegt. Solche Verträge kommen auch im schweizerischen Recht vor, trotzdem der Rechtsgrund ein formelles Erfordernis ist. (ZGB. Art. 965) vgl. Beispiele bei Tuhr Z. f. schweiz. R. Bd. 40 S. 50; Ostertag, Art. 976 Anm. 56 und 6; Wieland 973, 3, 8. Die Frage, ob das Kausalgeschäft nachgeholt werden kann, wird allgemein bejaht. Vgl. Tuhr l. c. 52.

[10]) Für unverbindliche Rechtsgeschäfte werden diejenigen Rechtsgeschäfte erklärt, für welche ein absoluter oder relativer Nichtigkeitsgrund vorliegt. (ZGB. 974 Abs. 2). Ostertag 974 Anm. 7. Als solche ist zu betrachten auch die Nichtigkeit des obligatorischen Geschäftes wegen eines Formmangels der öffentlichen Beurkundung und weiter jeder Mangel des obligatorischen Vertrages. Die Eintragung ist nicht als unverbindlich zu erklären, wenn eine actio Pauliana erfolgt oder der Rechtsgrund später wegfällt. Inwieweit die Anmeldung zu den materiell rechtlichen Erfordernissen zählt, ist nach schweizerischem Recht bestritten.

hervorgeht. Man muß allerdings bemerken, daß der Abschluß eines Rechtsgeschäftes, welches praktisch dieselben Folgen wie eine abstrakte Übereignung hat, nicht ausgeschlossen ist, da nach schweizerischem Recht der Abschluß eines abstrakten Obligationsgeschäftes durchaus möglich ist (OR. Art. 17). Als Folge einer unzulässigen Eintragung ist die Löschungsklage zu bezeichnen; der Berechtigte kann auf Löschung klagen (Berichtigungsanspruch)[11]. Auch im schweizerischen Recht wie in Österreich ist die Gültigkeit des Rechtsgrundes für die Zulassung einer Eintragung erforderlich. Jedoch auch, wenn durch Unvorsichtigkeit des Amtes eine ungerechtfertigte Eintragung stattgefunden hat, hat das, wie oben bemerkt wurde, keine Bedeutung für die Gültigkeit oder Nichtgültigkeit der Eintragung.

4. Im Gegensatz zu diesen Gesetzgebungen steht das französische Recht, welches den dinglichen Vertrag überhaupt nicht kennt, und ebensowenig die Zulässigkeit eines abstrakten obligatorischen Vertrages.

III. Nach dem griechischen Liegenschaftsrecht muß man den dinglichen Vertrag als abstrakt annehmen. Dies ist eine Folge des Gesetzes und ein Bedürfnis des Immobilienverkehrs.

Einer anderen Meinung scheint der Oberste Gerichtshof in Griechenland zu sein in seinem Urteil AP. 474 (1903). In diesem Urteil wird ausgeführt, daß eine Übereignung ungültig ist, wenn der zugrundeliegende Vertrag (Titel) ungültig ist. Anderer Ansicht war für denselben Fall das Oberlandesgericht von Athen EA. 1104 und die Anmerkung der Themis, bei dem oben erwähnten Urteil (Bd. 15 S. 182)[12]. Die Literatur spricht vom Begriff eines abstrakten Übereignungsvertrages im Immobilarrecht nicht. Man kann aber aus der Stellung der Schriftsteller zu der einzelnen Fragen und insbesondere zu der Frage der abstrakten Natur der Tradition ihre Meinung auf dem Gebiet der Immobilien-Übereignung erkennen[13].

---

[11]) Vgl. Strohal, Leipziger Zeitschrift 1909, S. 611.

[12]) Allerdings sind die Folgen unrichtig, welche Themis aus der Annahme der kausalen Übereignung zieht. Es ist nicht richtig, daß infolge der kausalen Natur des dinglichen Geschäftes die Priorität des gültigen Kaufabschlusses auch über die Priorität des Eigentümers entscheidet; d. h. der zuerst abgeschlossene Kaufvertrag macht jeden späteren Kaufvertrag ungültig. Dieser Satz, welcher in Art. 1599 Code Civil ausgesprochen ist, ist nicht eine unmittelbare Folge der kausalen Übereignung. Die kausale Übereignung schließt einen dinglichen Vertrag nicht aus, sondern macht bloß seine Wirksamkeit von der Gültigkeit des Kausalvertrages abhängig. Der Oberste Gerichtshof schließt in seinem oben erwähnten Urteil den dinglichen Vertrag nicht aus, sondern fordert bloß die Gültigkeit der Causa für seine Wirksamkeit. Es ist daher auch nach der Meinung des Obersten Gerichtshofes für die Priorität der Übereignung gleichgültig, wann der zugrundeliegende Kausalvertrag abgeschlossen ist.

[13]) Man kann überhaupt bemerken, daß die griech. Schriftsteller (Kalligas, Ikonomidis, Paparrigopulos), welche über die Übereignung geschrieben haben, eine Konstruktion dieser möglichst vermeiden und sich mit einer kasuistischen Behandlung des Stoffes begnügen. Dies ist vielleicht zurückzuführen einerseits auf

Ikonomidis steht auf dem Standpunkt, daß für die traditio nach römischem und griechischem Recht ein Rechtsgrund erforderlich ist; er lehnt den Begriff des von ihm sogenannten formellen Vertrages (abstrakten Vertrages) ab[14]. Weiter spricht er von Ungültigkeit der Übereignung, wenn ein Mangel des Titels vorliegt[15]. Man kann daraus schließen, daß er die Anerkennung des abstrakten dinglichen Vertrages ablehnt. Kalligas fordert für die traditio keinen Rechtsgrund. Für ihn genügt die Einigung zwecks Übereignung[16]. In bezug auf die Eintragung meint er, daß für die Gültigkeit dieser die Namen der Parteien und die richtige Beschreibung der Grundstücke genügen. Eine actio doli hat gegen den Übereignungsvertrag nach Kalligas überhaupt keine Wirkung[17]. Man kann daraus schließen, daß er einen abstrakten Übereignungsvertrag nicht ausschließt. Wie dieser auch Paparrigopulos[17a].

Indes muß man den dinglichen Vertrag der Übereignung immer als abstrakt annehmen, unabhängig von seinem Kausalvertrag. Es ist dieses einerseits eine unmittelbare Folge des in Griechenland geltenden Rechtszustandes und andererseits bestehen für die Annahme eines abstrakten Vertrages im Immobiliarrecht besondere Zweckmäßigkeitsgründe.

IV. Positivrechtliche Gründe für den abstrakten Übereignungsvertrag. — Daß das Gesetz nicht ausdrücklich den Übereignungsvertrag als abstrakten dinglichen Vertrag bezeichnet, ist für die Annahme oder Nichtannahme der Abstraktheit ohne Belang. Denn einerseits bezweckt das Gesetz nicht, die materiellen Folgen der Übereignung zu regeln, andererseits ist es nicht notwendig, daß ein Gesetz, welches die Abstraktheit anerkennt, diese auch ausdrücklich erwähnt. Es genügt, wenn man sie aus dem Gesetze schließen kann; so hat auch im BGB. die Abstraktheit keinen ganz unzweifelhaften Ausdruck gefunden[18].

---

das Alter der Werke, und andererseits darauf, daß sie die Immobiliarübereignung auf Grund der franz. Literatur behandeln, da das franz. Gesetz als Vorbild für das griechische gegolten hat (Vgl. § 2). Es ist aber immer zu betonen, daß in Frankreich die Anwendung des Gesetzes trotz der bestehenden Ähnlichkeit eine andere ist, da die für das materielle Recht geltenden Regeln des Code civil grundsätzlich von den in Griechenland geltenden Regeln für das materielle Recht der Übereignung abweichen. Die französische Literatur ist hier immer mit großer Vorsicht zu benützen.

[14]) Vgl. Ikonomidis II § 121 Anm. 10, 11.

[15]) Vgl. denselben § 184.

[16]) Vgl. Kalligas Bd. 2 § 123.

[17]) Vgl. Kalligas II Par. § 50, 51.

[17a]) Paparrigopulos § 225.

[18]) Im BGB. wird die Abstraktheit geschlossen aus § 925 und § 873, jedoch enthält keiner von diesen Paragraphen ausdrücklich den Satz, daß der dingliche Übereignungsvertrag abstrakt ist. Vgl. über die Frage Protokolle III S. 59. Anders die Motive. Für die beweglichen Sachen vgl. Neuner, Rhein. Zeitschr. (1925) S 27, weiter für die Immobilien Neubecker, A f. BR. Bd. 23 S. 1 f.; von Tuhr, A. f. ZPr. Bd. 120 S. 3.

1. Im klassischen römischen Recht ist die traditio nach der heute herrschenden richtigen Meinung als causal anzunehmen. Es ist dieses zwar von der älteren Literatur besonders bestritten aber man muß annehmen, daß in der klassischen Zeit die traditio im Gegensatz zu ihren Vorläufern mancipatio und stipulatio kein abstrakter Vertrag ist[19]).

Der Streit über die Natur der traditio ist besonders entstanden aus dem Gegensatz von D. 41 1. 36. pr. und D. 12. 1. 18.

Die für das klassische Recht sichere Verneinung der Möglichkeit einer abstrakten Tradition glaube ich jedoch für die spätere Theorie im byzantinischen Recht nicht als zweifellos annehmen zu können. In den Basiliken besteht der Gegensatz der zwei Stellen weiter, er ist sogar schärfer ausgeprägt. Die entsprechende Stelle der D. 41. 1. 36. Bas. 50. 1. 35 lautet: *Εἰ περί τὸ παραδιδόμενον σῶμα, οὐ μήν περὶ τὴν αἰτίαν τῆς παραδόσεως συναινοῦμεν μεταφέρεται δεσποτεία οἷον εἰ χρυσίον ἐγώ ὡς δανειζόμενος σὺ δὲ ὡς δωρούμενος λάβῃς.*

Und die entgegengesetzte D. 12. 1. 18., Bas. 25. 1. 18. *Ἐὰν μέν ἐγώ ὡς δωρούμενος δώσω, σύ δὲ ὡς δανειζόμενος δέξῃ οὐδέτερον ἔρρωται, καί οὐ γίνεται σὰ τὰ νομίσματα εἰ δέ δαπανηθῶσι ἔχεις δόλου παραγραφὴν, ἐναγόμενος ὡς κατὰ γνώμην μου δαπανήσας, εἰ δέ παράσχω ὡς παρατιθέμενος καί δέξῃ ὡς δανειζόμενος, ἤ ἐγώ ὡς δανείζων σὺ δέ ὡς ἐν χρήσει λάβῃς, οὐδέτερον ἔρρωται, ἐφ' ἑκατέρῳ δέ τῶν νομισμάτων ἁρμόζει ἀπαίτησις.* (D. 12. 1. 18.) Bas. 23. 1. 18.

---

[19]) Savigny war der erste, welcher die Theorie aufgestellt hat, daß die traditio im röm. Recht abstrakt ist (vgl. dazu Neuner l. c. S. 21 ff.). Dem sind zahlreiche Pandektisten gefolgt und es ist wohl die herrschende Lehre im gemeinen Recht gewesen, daß die traditio abstrakt sei. Vgl. dazu Exner, die Lehre vom Rechtsgrund, S 82 ff., insbesondere Nachweis durch Quellen S. 319 ff.; Windscheid I § 172 Anm 5; Ihering, in Iherings Jahrb. Bd. 12 S. 319 (Gesammelte Aufsätze 1852 S. 420); Sohm-Wenger § 52; Capitant, De la cause des obligations S. 82; Dernburg, § 175 Anm. 5 spricht von einem fakultativen Charakter der Tradition. Diese Lehre hat sich insbesondere auf D. 41. 1. 36. pr. von Julian gestützt und hat sich als Folge des ganzen Kondiktionensystems bezeichnet; ohne die Annahme der Abstraktheit würde dieser Meinung nach das Kondiktionensystem nicht bestehen (vgl. Sohm l. c., Exner S. 321). Jedoch ist diese Lehre für das klassische Recht nicht richtig. Es wird dagegen die Stelle D. 12. 1. 18. hervorgehoben und erstere wird als interpoliert angesehen, indem man annimmt, daß D. 41. 1. 36. nicht von einer abstrakten traditio handelt, sondern im Zweifel Darlehen unterstellt. Weiter besteht eine lange Liste von Rechtfertigungsgründen der Tradition in den Digesten-Stellen D. 41. 4. bis D. 41. 10. und bei dieser wird kein abstrakter Titel genannt. Zu bemerken ist, daß ein Kondiktionssystem durchaus nicht im Widerspruch mit der Kausalität des dinglichen Vertrages steht. Die Kondiktion besteht auch bei den Fällen der Stipulatio und Mancipatio und wir haben ein Kondiktionensystem auch im Code civil, wo der Übereignungsvertrag immer kausal ist. Vgl. Rabel § 39, Lenel, Z. f. Sav. Stiftg röm. Abtl. n. F. 3 179; Strohal, Iherings Jahrb. 27. 263; Crome, Grundsätze des röm. Rechts § 12 II besonders Anm. 8. Weiter Eisele, Iherings Jahrb. Bd. 23 S. 6 ff.

Daraus sieht man, daß die Basiliken keine einheitliche widerspruchslose Lehre von der Kausalität der Übereignung enthalten. Der Gegensatz der zwei Stellen des Corpus juris Civilis, welcher die Aufmerksamkeit der damaligen Juristen schon vor der Herstellung der Basiliken hervorgerufen hat, besteht weiter, sogar schärfer ausgedrückt[20]). Weiter sind auch die Scholien zu den verschiedenen Stellen insbesondere bei der Bas. 23. 1. 18. nicht einheitlich; einige nehmen eine abstrakte Tradition an und andere tun es nicht. Es ist immerhin zu bemerken, daß die Kausalität der Tradition von den älteren Scholien angenommen wird: dagegen die neueren nehmen eine abstrakte Übereignung an[21]). So die älteren Scholien welche von *Κύριλλος* (566). *Στέφανος* (566), *Ἐναντιοφανής* (610) stammen, aus einer Zeit[22]) vor den Basiliken; sie nehmen Kausalität an. Dagegen aber wird die traditio als abstrakt angenommen von der Scholie der *Νικαεύς* aus spät byzantinischer Zeit (1100), welche die zwei Stellen in Einklang zu bringen versucht, indem sie meint, daß D. 12. 1. 18. über den Abschluß des Vertrages spricht und nicht über das Eigentum; dagegen aber die Bas. 50. 1. 35, welche speziell über die Übereignung handelt[22a]). Armenopulos enthält nichts genaues über die Frage. Ich glaube aber aus Arm. 3. 3. 48 schließen zu können, daß er für die abstrakte Tradition ist. *Ὁ πράττης παρὰ τοῦ ἀγοραστοῦ, τὴν περί τοῦ τιμήματος ἀγωγὴν κινεῖ τήν γάρ περί τοῦ πράγματος μετὰ τήν τούτου παράδοσιν ἔχειν οὐ δύναται.*

Es ist daraus zu schließen, daß die spätere Theorie der Tradition abstrakte Wirkung beigelegt habe[23]). Vielleicht hat die in-

---

[20]) Dies ist zu ersehen aus den Scholien der Bas. 23. 1. 18, insbesondere *Κύριλλος* (566), *Στέφανος* (566), *Ἐναντιοφανής* (610). Trotz der Bemerkung dieser hat man den Gegensatz nicht aufgehoben, sondern weiter bestehen lassen.

[21]) Vgl. die Scholien besonders zu Bas. 23. 1. 18.

[22]) Die Angaben der Zeit sind nach Zachariä, Geschichte des griechisch-römischen Rechts (1892).

[22a]) *Τοῦ Νικαέως: Μή ἐναντιωθῇ Σοι διγ. 38 οὐ γάρ ἐστίν ἐναντίον ἀλλ' ἐξ ἐκείνου καὶ τοῦ παρόντος συνάγεται ὅτι ἡ δεσποτεία ἀμάχως μεταφέρεται, ἐπειδή καὶ ἄμφω περί τὸ παραδιδόμενον σῶμα συναινοῦσι καὶ ἑκατέρων αἱ θελήσεις συντρέχουσι εἰς τὴν τῆς δεσποτείας μετάθεσιν ὅταν γάρ δωρούμενος σκοπὸν ἔχεις τήν δεσποτείαν μεταθεῖναι ὅταν δανειζὸμενος δανείζεται ὡς ἄν δεσπότης γένηται τοῦ δανειζομένου καὶ λοιπὸν εἰς τό αὐτό συνελθόντων καὶ ἄμφω μετατίθεται ἡ δεσποτεία διὰ τῆς παραδόσεως, τοῦτο γάρ ἐστίν φύσις τῆς παραδόσεως. τό δέ παρὸν κεφαλὰιον μή πολυπραγμονοῦν περί τοῦ τέλους ἀλλά περί τῆς ἀρχῆς ἤτοι τῆς συστάσεως τοῦ συναλλάγματος, ἐπειδή μὴ εὑρίσκει τά τῶν συμβαλλόντων θελήματος συντρέχοντα φησί μή γίνεσθαι τὰ νομίσματα τοῦ λαβόντος εἰ μή δαπανηθῶσι μονονοὐχί τοῦτο λέγον ὅτι εἰ καί μεταφέρεται ἡ δεσποτεία κατά τὸ λσ κεφ. διὰ τήν περί αὐτῆς ὁμογνωμοσύνην τῶν μερῶν, ἀλλά διά τήν σύστασιν πλὰνην τοῦ συναλλὰγματος, οὐ μένουσι ἀναφαίρετον τῷ παραλαβόντι, εἰ μή που δαπανηθῶσι.*

Dagegen *Κύριλλος* und *Ἐναντιοφανής* ebenda; *Στέφανος* (566) macht auf den Gegensatz aufmerksam.

[23]) Allerdings in der Theorie war die Natur des dinglichen Vertrages bestritten. Ob die byzantinische Praxis einen abstrakten Vertrag gebrauchte, konnte ich nicht mit

folge der Beseitigung der mancipatio und stipulatio bestehende Unmöglichkeit, einen abstrakten Vertrag abzuschließen, dazu geführt, daß eine abstrakte Tradition nicht ausgeschlossen wurde.

2. Der im byzantinischen Recht ausgedrückte Charakter der traditio ist von dem griechischen Gewohnheitsrecht nach dem Sturze des byzantinischen Reiches nicht abgeändert worden. Unter der türkischen Herrschaft waren die Gebräuche und Gewohnheiten in jedem Orte Griechenlands verschieden. Es ist nicht festzustellen, ob der Gebrauch einer abstrakten Eigentumsübertragung üblich war. Während der türkischen Herrschaft hatten die Griechen für die zwischen ihnen entstehenden Streitigkeiten das byzantinische Recht, soweit nicht der Streit vor den türkischen Richter kam, angewendet[24]). Was die Übereignung betrifft, war es üblich, soweit es sich um Immobilien handelte, einen schriftlichen Vertrag abzuschließen und diesen von dem Ortsvorsteher oder Notar oder Bischof beurkunden zu lassen. Auf den Inseln gab es sogar eine Art Eintragung[25]). Ob diese schriftlichen Verträge abstrakt sein konnten, konnte ich nicht feststellen. Allerdings ist zu bemerken, daß die damaligen Antworten der verschiedenen Ortsvorsteher auf die Frage, die der damalige Regent Maurer[26]) gestellt hat, wie sich die Übereignung vollzieht, einstimmig so ausfallen, daß die Gebräuche des Ortes mit den Gesetzen übereinstimmen. Unter Gesetz verstehen die verschiedenen Antworten die byzantinische Gesetzgebung und besonders Armenopulos, welcher damals viel gebraucht wurde. Nur in einem Ort in Arkadien (Gortina) wird auch die Vorlegung der Kaufurkunde als unbedingt notwendig für die Gültigkeit der Übereignung verlangt[27]). Man kann daraus schließen, daß der Charakter der Übereignung nicht abgeändert ist.

3 Für die Annahme einer abstrakten Übereignung spricht das Gesetz von 1856 über die Eintragung. Das Gesetz hat an Stelle der Besitzübergabe ein anderes Erfordernis eingeführt. Das Gesetz

---

Sicherheit feststellen. In den byzantinischen Urkunden, die ich durchgesehen habe, sind einerseits Gerichtsurkunden über die Frage nicht zu finden, andererseits sind die vorhandenen Vertragsurkunden zweifellos kausal, aber man kann daraus nicht die Unmöglichkeit einer abstrakten Tradition schließen. Im Verkehr werden immer kausale Verträge geschlossen; niemand überträgt ohne Grund sein Eigentum (vgl. unten). Die rechtliche Behandlung aber hängt davon nicht ab. In den byzantinischen Urkunden sind immer Urkunden zu finden, die die Vollziehung der traditio und die causa traditionis in einer und derselben Urkunde enthalten, und solche, die die Vollziehung derselben bestätigen, aber immer sich auf eine andere berufen, die die causa (den oblig. Vertrag) enthält. Von Urkundensammlungen vgl. Miklovisch-Müller, Acta et diplomata graeca (1816—1820). Trinchera, Syllabus Graecorum Membranarum (1865); Cusa, Documenti di Sicilia; Petit Actes d'Athos.

[24]) Vgl. Maurer, Das griech. Volk (1835) S. 160.

[25]) Vgl. Maurer, S. 283, 291.

[26]) Vgl. Maurer, § 63 ff.

[27]) Vgl. Maurer l c.

wollte nicht den Inhalt und die Natur der Übereignung regeln. Aber die ganze Konstruktion des Gesetzes spricht für die Annahme einer abstrakten Übereignung. Die Abweichung des Gesetzes von dem zugrunde liegenden französischen Gesetz ist, was den Eintragungszwang betrifft, ein Beweis dafür, daß die Gesetzeskommission nicht an eine Kausalität der Übereignung gedacht hat. Das Gesetz spricht den Eintragungszwang aus, um durch das Eigentumsbuch ein möglichst sicheres Mittel, wodurch man das Eigentum feststellen kann, zu begründen. Das ist insbesondere als der Grund der Nichtannahme der franz. Lehre von der relativen Wirkung anzusehen. Die Eintragung soll nicht nur den Dritten schützen, sondern auch den Eigentümer selbst. Dieses würde zwecklos sein, (wie auch unten ausgeführt wird) ohne die Annahme des abstrakten Vertrages, denn man könnte ebensogut bei dem alten Prinzip des Stempelgesetzes Art. 44 bleiben, wenn die Eintragung nur eine Form für den Abschluß des Vertrages gewesen wäre, und die Notare konnten damals auch die möglichen Auskünfte besser geben, als das Eigentumsbuch selbst, wenn man die Eintragung als kausal annimmt[28]). Jedoch das Gesetz ist weiter gegangen und will das Eigentumsbuch als einziges Mittel verwenden, wodurch man die genaue Eigentumskette feststellen kann. Für die Annahme, daß das Gesetz eine abstrakte Übereignung voraussetzt, spricht auch die Tatsache, daß der 1. Entwurf zu einem Zivilgesetzbuch, welcher von derselben Kommission abgefaßt wurde, und dessen Teil das Gesetz war[29]), den dinglichen Vertrag der Übereignung als abstrakt aufgefaßt hat (§ 623 ff. des Entwurfes)[30]). Man bedenke weiter, daß das Gesetz im Jahre 1856 abgefaßt wurde, wo die Lehren des gemeinen Rechtes einen großen Einfluß auf die griechische Judikatur hatten; damals wurde die Lehre von der abstrakten Tradition einstimmig angenommen.

V. Zweckmäßigkeitsgründe. — Für die Annahme einer abstrakten Übereignung in bezug auf die Immobilien sprechen auch weiter besondere Zweckmäßigkeitsgründe. Zweck der ganzen Institution der Eigentumsbücher und besonders der Einführung des Eintragungsprinzips ist der möglichst starke Schutz des Eigentümers und aller Dritten, die an der Lage des Eigentums ein Interesse haben, insbesondere der Rechtsnachfolger. Ob dieser Zweck durch das in Griechenland eingeführte System besser erreicht wird, oder

---

[28]) Sie könnten dann auch über den kausalen Vertrag berichten; heute noch sind es in Frankreich die Notare, welche hauptsächlich neben dem Eigentumsbuch die nötigen Auskünfte über die Übereignung geben. Vgl. Gide Bulletin de la legislation compare. Bd. 15 S. 323. Aber das griech. Gesetz geht weiter als das franz. Gesetz; allerdings ist hier gleich zu bemerken, daß für die notariellen Verträge keine Öffentlichkeit besteht. Vgl. Art. 132 Gerichtsverfassungsgesetz.

[29]) Vgl. § 2 Anm. 23.

[30]) Vgl. § 2 Anm. 14.

ob andere Systeme den Vorzug verdienen, ist eine andere Frage, welche ich hier dahingestellt lasse. Allerdings hat ein Gesetzgeber bei der Einführung eines Buchsystems immer diesen Zweck. Dieses ist undurchführbar, insbesondere bei einer Rechtsordnung, in der jeder Schutz des guten Glaubens fehlt, (wie in Griechenland vgl. § 21) wenn man bei der Übereignung den Begriff des abstrakten dinglichen Vertrages abweist. Die Abstraktheit ist, wie Ihering (Geist Band 3. S. 110) sich ausdrückt der „feste Anker zur Sicherheit des Eigentums".

1. Durch die Annahme des abstrakten Vertrages wird eine große Vereinfachung des Beweises bei der Geltendmachung eines Rechtes erreicht[31]). Der Beweispflichtige braucht nur zu beweisen, soweit es sich um eine Übereignung handelt, daß eine gültige Einigung zur Eigentumsübertragung stattgefunden hat. Dies ist leicht aus dem Inhalt des Buches zu beweisen. (Vgl. § 20). Ist diese Einigung wirksam, dann bleibt die Gültigkeit oder Ungültigkeit des Kausalvertrages ohne Bedeutung. Es findet, wie Ihering es ausdrückt, „eine Vereinfachung des Tatbestandes statt". Diese Vereinfachung spielt eine sehr große Rolle, besonders in denjenigen Rechtsordnungen, in denen zur Gültigkeit einer Übertragung der gültige Vorerwerb seitens der Vormänner erfordert wird. Jedoch auch dort, wo ein Schutz des guten Glaubens besteht, ist dieser Vorteil der Abstraktheit nicht unerheblich; denn auch dort muß der Nachmann die Gültigkeit des Übereignungsvertrages seines Vormanns beweisen können. Insbesondere erwirbt bei einem System, in welchem der abstrakte dingliche Vertrag nicht angenommen ist, jedoch ein Schutz des guten Glaubens besteht, (so z. B. in der Schweiz) der Dritte, welcher die Ungültigkeit des Kausalvertrages seines Vormannes kennt, das Eigentum nicht. Die Vereinfachung des Beweises ist für die Verkehrstauglichkeit der dinglichen Rechte sehr erheblich. Wie treffend Ihering bemerkt (Geist III S. 206): „Der Beweis ist der Preis, um den die Rechte prozessualisch zu haben sind. Je umständlicher der Beweis, um so mehr verringert sich der praktische Wert der Rechte. Denn letzterer bestimmt sich bei allen Dingen nicht bloß durch den Inhalt, sondern durch den Aufwand von Mühe, Zeit und Kosten".

2. Eine andere Folge der Vereinfachung des Tatbestandes ist eine größere Sicherheit und Vereinfachung des Verkehrs. Jeder der ein Recht auf eine Sache erwerben will, gleichgültig ob es sich um Eigentum oder Hypothek oder sonst ein dingliches Recht handelt, muß prüfen, inwieweit seine Vorgänger (zumal wenn jeder Schutz des guten Glaubens fehlt) Eigentümer waren, um sich hüten zu

---

[31]) Vgl. Ihering, Geist III S. 208 ff.; Klingmüller, Begriff des Rechtsgrundes (1901) § 10. Regelsberger, Pandekten § 767; Bruck, Die Einigung im Sachenrecht (1900) S. 23; Kriegsmann, Begriff des Rechtsgrundes der Eigentumsübertragung (1905) S. 23, 114.

können von einer künftigen Bestreitung seines Rechtes. Immer wenn man ein Recht erwirbt, muß man im Stande sein, dieses Recht geltend zu machen, um sich sicher als berechtigt fühlen zu können. Diese Prüfung wird wesentlich erleichtert, wenn man die abstrakte Übereignung des Eigentums annimmt. Man braucht dann nur zu prüfen, ob die Einigung stattgefunden hat in bezug auf die Übereignung und die Eintragung.

Auch bei denjenigen Rechtsordnungen, in welchen ein Schutz des guten Glaubens ohne Abstraktheit angenommen wird, muß diese Prüfung stattfinden seitens des Nachmanns für den Kausalvertrag seines Vormanns; ohne diese ist der Nachmann in seinem guten Glauben nicht geschützt. Ist dagegen der Vertrag abstrakt, so braucht er, um im guten Glauben zu sein, nur zu prüfen, inwieweit die abstrakte Übereignung gültig ist oder nicht. Für die Prüfung des Kausalgeschäftes wird, wie von Tuhr für das schweizerische Recht bemerkt (Z. f. schweiz. R. Bd. 40), nicht einmal die Prüfung des in öffentlicher Urkunde befindlichen Kaufvertrages genügen, sondern es müssen auch andere nicht im Kaufvertrag befindliche Momente herangezogen werden. Und weiter wird der dritte Erwerber, welcher die Ungültigkeit des Kausalvertrages seines ersten Vormanns kennt, wegen guten Glaubens nicht geschützt. Es findet infolgedessen durch die Nichtannahme des abstrakten Vertrages auch eine Abschwächung des Schutzes des guten Glaubens statt. Diese Prüfungsnotwendigkeit seitens des Nachmanns ist ein großer Nachteil des Systems und außer der langsamen Durchführung der Übereignung folgt auch eine gewisse Unsicherheit des Handelnden daraus[32]).

Kriegsmann meint, daß die Vermutung der Richtigkeit des Grundbuches und die dadurch folgende Umwandlung des Beweises für den Schutz des eingetragenen und für die Sicherung des Verkehrs genügt[33]). Der Eingetragene braucht nicht mehr seine Eintragung zu beweisen; die Gegenpartei muß im Stande sein, sein Nichteigentum zu beweisen. Jedoch ist das kein durchschlagendes Argument, da der Nachmann zu seiner Sicherheit immer im Stande sein muß, sein Eigentum beweisen zu können und da er immer vor dem Erwerb die Eigentumslage des Vormanns prüfen muß. Und gerade das ist ohne Annahme der abstrakten Übereignung ein Verkehrshindernis, welches die Tauglichkeit der dinglichen Rechte wesentlich vermindert.

3. Durch die Annahme des abstrakten dinglichen Vertrages im Immobiliarrecht gewinnen die dinglichen Rechte eine viel größere Verkehrstauglichkeit, Sicherheit und Klarheit[34]). Die Abstraktheit

---

[32]) Vgl. von Tuhr Z. f Schw. R. Bd. 40 S. 55.

[33]) Kriegsmann l c.

[34]) Jhering l. c.; Regelsberger l. c.; Enneccerus I § 139; Ortlieb, Einigung und dinglicher Vertrag (1904) S. 48.

entspricht den Bedürfnissen des Verkehrs und erleichtert wesentlich den Immobilienkredit.

Die Angriffe die man gegen den abstrakten dinglichen Vertrag macht als einen „inneren Widerspruch“[35]), als etwas Mysteriöses, was dem allgemeinen Bewußtsein widerspricht[36]), sind nicht zu halten. Andere wieder bezeichnen den abstrakten Vertrag als eine theoretische Abstraktion, die etwas Fremdes an den Verkehr anbringt, als etwas Unverständliches, welches nur einem Juristen Freude machen kann[37]). Gewiß, die Abstraktheit ist eine wissenschaftliche Konstruktion; allein deswegen muß man sie nicht für unbrauchbar erklären, sie wird durch wirtschaftliche Erwägungen gerechtfertigt[38]). Man muß prüfen, inwieweit diese wirtschaftlichen Erwägungen vorliegen oder nicht.

Es muß anerkannt werden, daß im Wirtschaftsleben dingliche Rechtsgeschäfte ohne eine causa nicht vorkommen. Es ist richtig, daß der abstrakte dingliche Vertrag einen Rechtserfolg erzeugt, welcher der materiellen Rechtfertigung ermangeln kann[39]). Dies aber wird genügend durch die Bereicherungsklagen ausgeglichen. Die Vorteile, welche im Immobiliarverkehr aus der abstrakten dinglichen Natur des Vertrages erzeugt werden, sind viel größer als die Nachteile desselben. Zweifellos bringt die Abstraktheit einen Vorteil für die Gläubiger des Empfängers im Konkurs. Der Gegenstand gehört zu der Konkursmasse, trotzdem der Veräußerer bloß eine Konkursquote bekommt[40]). Dies aber kann besonders für Griechenland, wo der Konkurs eine beschränkte Anwendung findet, nicht maßgebend sein[41]). Weiter wird behauptet[42]), daß der abstrakte dingliche Vertrag für den Laien unverständlich sei. Der Laie versteht von dieser Trennung der causa des Übereignungsvertrages nichts, sondern er nimmt den ganzen Vorgang bis zur Benachrichtigung des Grundbuchamtes als einheitliches Rechtsgeschäft. Gewiß, für die Auslegung eines Rechtsgeschäftes kommt immer der Parteiwille in Betracht und die Gesetze sind immer nach Zweckmäßigkeitsgründen so zu formulieren, daß sie für den Verkehr nicht direkt unverständlich sind. Jedoch ist es, wie von Tuhr bemerkt[42a]) eine allgemeine Erscheinung, welche man den Begriff

---

35) Kindel, Rechtsgeschäft und sein Rechtsgrund (1892) § 2. Dagegen Klingmüller l. c., S. 39 ff.

36) Rocholl, Rechtsfälle des Reichsgerichts (1885) S. 442 und 454 ff.

37) Vgl. Fuchs, Grundbegriffe des Sachenrechts S. 155.

38) Neuner, Rhein. Zeitschr. l. c. S. 13.

39) Vgl. Regelsberger, Pandekten, S. 610.

40) Vgl. Neuner l. c., S. 29; Strohal, Leipz. Zeitschr. (1909) S. 613; Klingmüller S. 53.

41) Vgl. Griech. Handelsgesetzbuch, Art. 525 ff. Konkurs kann nur über ein Kaufmannsvermögen eröffnet werden.

42) Vgl. Rumpf, Archiv f. ziv. Pr. Bd. 117 S. 361 ff. Dagegen von Tuhr, Archiv f. ziv. Pr. Bd. 120 s. ff.

42a) Vgl. von Tuhr l. c. Anm. 2.

des Rechtsgeschäftes zuzurechnen pflegt, daß es nicht nur auf den einzelnen Parteiwillen ankommt[43]). So kommt es auch bei dem dinglichen Vertrag nicht darauf an, was die Parteien beim Abschluß des Übereignungsvertrages sich vorgestellt haben. Höhere Zweckmäßigkeitsgründe, welche für den Schutz der Parteien selber bestehen, erweisen es als notwendig, den ganzen Vorgang nicht als einheitlich zu betrachten, und so wird die Zerlegung in obligatorisches und dingliches Rechtsgeschäft notwendig. Das Gesetz braucht nicht notwendig so genau mit dem Parteiwillen übereinzustimmen. Eine solche Notwendigkeit würde zu unrichtigen Folgen führen. Man würde nicht weit davon entfernt sein, auch den ganzen Eintragungszwang als dem Parteiwillen entgegenstehend zu erblicken und ihn deswegen zu beseitigen. Das Argument, daß der abstrakte dingliche Vertrag zu wucherischen und unsittlichen Geschäften führen wird, ist auch nicht erheblich. Wie von Tuhr in seinem Aufsatz (Archiv f. ziv. Pr. Bd. 120 S. 1 ff.) bewiesen hat, sind die Folgen auf diesem Gebiet gleich, ob man nun abstrakte oder kausale Übereignung konstruiert. Eine Übereignung ist ungültig, wenn sie unsittlich ist und das Legalitätsprinzip besteht. Jedoch kann ein Veräußerer, der sich auch bei dem unsittlichen Geschäft beteiligt hat, das Nichteigentum des Erwerbers nicht geltend machen (wie z. B. beim Bordellkauf). Der Erwerber wird fast immer imstande sein, die exceptio doli vorzubringen. Der Veräußerer kann also nicht Berichtigung des Buches verlangen. Der einzige, der Berichtigung verlangen kann, ist ein Dritterwerber, welcher das Grundstück von dem anfänglichen Veräußerer redlich erworben hat. Es wird aber auf diese Art ohne besonderen Grund nur der erste Veräußerer geschützt; insbesondere, wenn er den ersten unsittlichen Übereignungsvertrag vorsätzlich geschlossen hat. Weiter wird durch die Annahme der Nichtigkeit des Übereignungsvertrages das Buch falsch; der Eingetragene ist nicht Eigentümer und der Eigentümer kann nicht berichtigen. Es bleibt für eine direkte Berichtigung durch den Eigentümer nur der seltene Fall, daß er die Sittenwidrigkeit des Übereignungsvertrages nicht kennt. Bei der oben bezeichneten Unrichtigkeit des Buches werden auch Dritterwerber, welche das Eigentum von dem eingetragenen Nichteigentümer erwerben, durch den öffentlichen Glauben nicht geschützt, wenn sie wissen, daß das Kausalgeschäft ihres Vormanns gegen die guten Sitten verstößt. Dieses ist auch eine Abschwächung des öffentlichen Glaubens, welche Täuschungen und lange Prozesse herbeiführen kann.

4. Gegen die Annahme des abstrakten dinglichen Vertrages bestehen um so weniger Bedenken, wenn eine bestimmte Form

---

[43]) So haben z. B. die Parteien, wenn sie abwesend sind, keine einheitliche Vorstellung, wann der Vertrag abgeschlossen ist.

für diesen besteht. Im Liegenschaftsrecht[44]) ist immer ein Beamter vorhanden, welcher prüfen kann, ob und inwieweit eine äußerlich zu Recht bestehende Einigung über die Übereignung auch zu Recht besteht.

Man könnte vielleicht entgegenhalten, daß derselbe Beamte auch prüfen könnte, inwieweit das Kausalgeschäft wirksam sei. Jedoch ist dies besonders bei den heutigen Bedürfnissen und bei der heutigen Verbreitung des Verkehrs nicht möglich. Der Beamte, welcher die Einigungserklärung der Parteien entgegennimmt, ist gewöhnlich der Notar oder der Grundbuchrichter. Nimmt man an, daß diese Pflicht dem Notar obliegt und ist die Kompetenz der Notare wie heute eine allgemeine, so daß sie jeden Vertrag ausfertigen können, so ist die Durchführung eines solchen Systems nicht möglich. Man denke nur an einen Notar, der einen Übereignungsvertrag über ein von seiner Gegend sehr entferntes Grundstück ausfertigen muß. Er kann wohl gleich prüfen, inwieweit die Parteien in bezug auf die Übereignung einig sind, nicht aber, inwieweit der Veräußerer Eigentümer ist. Dafür bedarf er der Angaben des Eigentumsbuches und, soweit es sich um ein System handelt, welches einen Schutz des guten Glaubens nicht enthält, der ganzen Eigentumskette. Dazu braucht er viel Zeit und es ist auch eine schwierige Arbeit. Nimmt man an, daß der Grundbuchrichter, oder allgemeiner, die Buchbehörde, diese Prüfung vornehmen soll, so muß man einerseits ein Amt voraussetzen mit einem großen Personal und andererseits einen großen Zeitverlust, bis sich dieses Amt über die Richtigkeit einer Eintragung entscheiden wird. Der Realkredit erfordert für seine Sicherheit eine rasche Erledigung. Sowohl der Gläubiger wie auch der Käufer wollen rasch ihre Verhältnisse und ihre Stellung ordnen, um sich sicher zu fühlen. Das heute in Griechenland herrschende System der Eigentumsbücher hat den großen Vorzug, wie schon oben angeführt wurde (§ 7), daß sich die Eintragung rasch erledigen läßt. Es ist übrigens gefährlich, die Kontrolle der Redlichkeit des Eigentums dritten Personen, die ganz indifferent zu der ganzen Sachlage stehen, anzuvertrauen. Fehler und Unvorsichtigkeiten werden täglich vorkommen, und die einzigen Opfer dieser sind die Parteien[45]). Überhaupt kommt man zu dem Ergebnis, daß das Liegenschaftsrecht, welches auf dem Eintragungsprinzip beruht, eine Sachlage begründet, die mit den besonderen Parteiabmachungen nichts

---

[44]) Vgl. Strohal, Iherings Jahrb., Bd. 27 S. 395 und 399, welcher, obgleich er ein Gegner des abstrakten dinglichen Vertrages ist, diesen im Liegenschaftsrecht unter der Voraussetzung der Buchung zuläßt.

[45]) Ähnliches ist heute in der Schweiz festzustellen. Ist der für eine materielle Rechtsfolge erforderliche Rechtsgrund ungültig, wegen Unvorsichtigkeit oder betrügerischer Absicht des Amtes bei der Prüfung des Rechtsgrundes (zu welchem es verpflichtet ist nach Art. 965 ZGB.), dann ist der ganze Vertrag nichtig. Vgl. Ostertag Art. 974 Anm. 5; Wieland Art. 974, 3a.

zu tun hat. Das System ist nur dann vollständig und sicher, wenn sich jemand darauf ruhig verlassen kann. Soweit geht das System der formellen Rechtskraft, welches das Eingetragene immer als richtig annimmt. Dieses System hat den Vorzug der logischen Einfachheit, aber es ist für den Verkehr ein sehr gefährliches Instrument, durch welches jede fehlerhafte Eintragung einen Rechtsverlust erzeugt[47]).

VI. Ergebnis. — Die obige Ausführung führt zu dem Ergebnis, daß die traditio nach der byzantinischen Theorie abstrakt sein könnte. Die Einführung des Eintragungsgeschäftes hat diese Natur nicht geändert, dagegen sieht das Gesetz über die Eintragung, die Abstraktheit vor. Fügt man die besonderen Zweckmäßigkeitsgründe hinzu, die für eine abstrakte Übereignung der Immobilien in einem Lande besonders sprechen, in dem dem Eigentumsbuche jeder Schutz des guten Glaubens fehlt, so muß man den Übereignungsvertrag als abstrakt annehmen.

VII. Das abstrakte dingliche Eintragungsgeschäft kann jedoch durch seinen kausalen Vertrag bedingt sein. Das ist nicht für unzulässig zu erklären, soweit beim Eintragungsgeschäft kein ausdrückliches Verbot für die Zulassung einer Bedingung besteht[48]). Die Bedingung muß allerdings ausdrücklich von den Parteien erklärt sein. Man muß annehmen, daß eine stillschweigende Bedingung nie möglich ist; die Annahme der Möglichkeit der stillschweigenden Vereinbarung einer solchen Bedingung würde eine große Gefährdung des Verkehrs sein[49]).

§ 17. Notwendigkeit eines notariellen Vertrages.
(Art. 44 des Stempelgesetzes.)

I. Art. 44 gilt sowohl für den obligatorischen als auch für den dinglichen Vertrag. Nach Art. 44 des Stempelgesetzes (Art. 48 der alten Fassung) ist die notarielle Form sowohl für den obligatorischen wie auch für den dinglichen Vertrag, der zum Gegenstand eine Übereignung hat, notwendig. Art. 44 schreibt vor:

Τὰ προικοσυμφωνα, τὰ ἔγγραφα δωρήσεως. αἱ συμβάσεις αἱ ἔχουσαι ἀντικείμενον σύστασιν, μετάθεσιν, ἀλλοίωσιν πραγματικῶν

---

[47]) Vgl. von Tuhr, Zeitschr. f. schw. R. Bd. 40 S. 48.

[48]) Eine Bedingtheit des Vertrages durch die causa ist immer für das abstrakte Rechtsgeschäft möglich. Vgl. Andre in der Festgabe für Enneccerus S. 12 ff.

[49]) Anders würde zu entscheiden sein, wenn die Zulässigkeit einer Bedingung der Übereignung ausgeschlossen wäre wie im BGB. § 925 Abs. 2. Allerdings wäre eine Vorschrift, welche die Bedingtheit des dinglichen Vertrages ausschließen würde, wünschenswert. Das Eigentumsrecht wird viel kräftiger und das Eigentumsbuch viel klarer, wenn eine bedingte Übereignung ausgeschlossen wird. Die Gläubiger überhaupt die Dritten können vielmehr auf das Buch vertrauen. Man muß von dem betreffenden Buch eine klare Antwort erhalten, wer der Eigentümer ist Vgl Planck § 925 III; Simon, Einigung S. 144 ff.

δικαιωμάτων ἐπί ἀκινήτων κτημάτων (ἐξαιρουμένων τῶν ἐθνικῶν) ἤ μεταβολήν τῆς νομῆς αὐτῶν καί πάντα τά ἔγγραφα τά εἰς ὑποθήκας ἀφορόντα γίνονται πάντοτε ἐπί ποινῇ ἀκυρότητος ἐπισήμως ἐνώπιον συμβολαιογράφου.

Ist die notarielle Form nicht gegeben, dann ist der ganze Vertrag, sei es ein dinglicher oder ein bloß obligatorischer, nichtig [1].

Ähnlich wie im griechischen Recht ist in der Schweiz durch ZGB. Art. 657 die öffentliche Beurkundung vorgeschrieben für alle Verträge, die sich auf eine Übereignung richten [2]. Auch im schweizerischen Recht bezieht sich die Vorschrift sowohl auf das obligatorische wie auch auf das dingliche Verhältnis [3]. Auch nach schweizerischem Recht hat die Nichtbeobachtung der Form die Ungültigkeit des Vertrages zur Folge. (Art. 11 OR.), d. h. der Vertrag ist nichtig [4].

Nach deutschem Recht ist gemäß § 313 BGB. für den obligatorischen Vertrag, der zum Gegenstand die Übereignung einer Immobilie hat, die gerichtliche oder notarielle Beurkundung [5] vorgeschrieben. Die Nichtbeobachtung hat zur Folge die Nichtigkeit des Vertrages [6]. Für den dinglichen Vertrag ist, soweit es sich um eine Übereignung handelt, die Einigung der Parteien über die Eigentumsübertragung bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor dem Grundbuchamt erforderlich [7]. (Auflassung vgl. BGB. § 925.) Die Nichtbeobachtung der Auflassung hat Nichtigkeit des Vertrages zur Folge (§ 125 BGB.).

Im österreichischen Recht wird sowohl für den obligatorischen Vertrag [8] wie auch für die materiell-rechtlichen Folgen des dinglichen Vertrages keine Form erforderlich. Der § 31 GBG. erfordert eine Form nur für die formelle Vollstreckung der Eintragung [9].

In Frankreich wird auch keine Form verlangt. Der Streit in der Literatur, der oben in § 8 erwähnt wurde, ob die Schrift-

---

[1] Die notarielle Form ist auch ein formales Erfordernis, nach Art. 2 Eigentumsbuchgesetzes vgl. § 7.

[2] Über die Zuständigkeit für das Verfahren der öffentlichen Beurkundung entscheidet das Kantonale Recht. Vgl. Wieland, Art. 657 Anm. 2, 5; Leemann, 657 V, 2.

[3] Weiter bilden sie auch nach schweiz Recht ein formales Eintragungserfordernis (vgl. Wieland, 657. 3; Leemann, Anm. 16—18). Der Grundsatz des Erfordernisses einer öffentlichen Urkunde ist auch in O. R. Art. 243 Abs 2 (für das Schenkungsversprechen) und O. R. Art. 215 (Kauf) vorgeschrieben. Über die Gründe, welche im schweiz. Recht dafür sprachen, die Vorschrift im Sachenrecht einzuordnen, und nicht im Obligationenrecht (vgl. Wieland l. c I; Leemann l. c.; Anm. 3).

[4] Vgl. von Tuhr, Schweiz. Obligationenrecht I, 1 § 30 III.

[5] Das Verfahren ist vom Landesrecht bestimmt. Vgl. über dieses ferner Art. 141 EG. BGB.

[6] Vgl. Planck, 313 I.

[7] Über andere, dem Landesrecht überlassene Möglichkeiten der Auflassungsform vgl. Art. 143 Abs. 1 EG., BGB.

[8] Vgl. Ehrenzweig II, 1 § 314 insbesondere Anm. 3

[9] Vgl. Ehrenzweig ebenda

lichkeit des Vertrages erforderlich ist oder nicht, betrifft die formellen Voraussetzungen der Eintragung.

Die herrschende Meinung in Deutschland wendet § 313 BGB. nicht auf andere Rechte an Grundstücken an. Es war bestritten, inwieweit diese Vorschrift auf die Bestellung eines Erbbaurechtes [10]) anzuwenden ist. Die Form der Auflassung ist nur für die Eigentumsübertragung vorgeschrieben (§ 925 BGB.). — In der Schweiz ist diese Form bei allen Rechtsgeschäften über grundbuchfähige Rechte [11]) anzuwenden. — Nach griechischem Recht begründet Art. 44 (wie auch Art. 657 ZGB. und § 313, § 925 BGB.) eine Form, durch welche der übereinstimmende Wille der Parteien dargetan werden muß. Weiter ist Art. 44 nicht nur bei der Übertragung des Eigentums, sondern immer, soweit es sich handelt um Rechtsgeschäfte, die den Grundstücksbestand verändern [12]).

Zu bemerken ist, daß nach griechischer Praxis für die Gültigkeit des notariellen Vertrags der vom Gesetze bestimmte Stempel nicht erforderlich ist, wenn der notarielle Vertrag im übrigen wirksam ist [13]). Der Vertrag ist ungültig, wenn er nicht notariell abgefaßt ist [14]).

Als Grund dieser Vorschrift ist „die Rücksicht auf die soziale Tragweite des Liegenschaftsrechtes" angeführt. Die Parteien sollen sich vor dem Abschluß von Rechtsgeschäften in Wirtshäusern wegen

---

[10]) Vgl. Planck 313, 1 a; Bett l. c. S. 18 ff.; jedoch zuletzt ErbbaurechtsVO. vom 15. Juli 1919, § 11 Abs. 2.

[11]) Vgl. Leemann 657 Anm. 4; Wieland 657 I.

[12]) Es ist Art. 44 anzuwenden, nicht nur bei Übereignungen, sondern auch bei Begründung, Übertragung und Veränderung anderer dinglicher Rechte, z. B. Nießbrauch, E. A. 1315 (1845), Superfizies A. P. 490 (1865), Emphyteusis A. P. 221 (1864) und überhaupt allen Verträgen, welche ein dingliches Recht begründen oder verändern. Ikonomidis glaubt wohl, daß für diese ein notarieller Vertrag notwendig ist, schließt dieses Erfordernis aber nicht aus Art. 44, sondern aus Art. 2 des Gesetzes über die Eintragung; die Folge wäre dann, daß man den notariellen Vertrag als formales Erfordernis für die Eintragung ansehen muß, was dem Inhalt des Art. 2 gemäß unrichtig ist. Vgl. Ikonomidis § 149 Anm 4; § 153 Anm 1; § 154 Anm. 18; § 184 Anm. 1. Unteranmerkung zum Schluß der Seite 579. Anders Kalligas §§ 258, 289. Man muß den Art 44 (wie die Praxis und Kalligas es tut) bei der Auslegung nicht nur auf die Übereignung beschränken. Es ist auch bei ihm bestimmt, daß die notarielle Form jede Begründung, Veränderung und Übertragung dinglicher Rechte betrifft. Infolgedessen muß man Art. 44 anwenden auch bei der Abtretung einer rei vindicatio, welche nach griech. Recht als ein dingliches Recht zu behandeln ist (vgl. Art. 12 *Νόμος Διακρίσεως κτημάτων*). Andererseits verändert auch ohne diese Vorschrift die Abtretung die dingliche Lage des Eigentümers, da diese unter Umständen auch eine Übereignung enthalten kann; anders mit Unrecht für das deutsche Recht. Bett, Formfragen bei Grundstücksveräußerungen (1911) S. 35.

[13]) Vgl. A. P. 108 (1849).

[14]) In der Schweiz werden die Formmängel, die zu einer Ungültigkeit des Vertrages führen, nach kantonalem Recht bestimmt. Vgl. Wieland 657, 6. Für Deutschland gilt der § 128 BGB., was die Form des § 313 betrifft; jedoch gilt diese Vorschrift nicht für die Auflassung (vgl. Planck 925, 3 b). — Das Gesetz verlangt eine Form gemäß Art. 398 gr. ZPO. und nicht eine bloße Beurkundung gemäß Art. 414 gr. ZPO.

der Bedeutung der Immobiliarübereignung hüten[15]). Jedoch hat dieses auch seine schlechte Seite, indem es zu einer Ausnützung seitens des Verkäufers führen kann[16, 17]).

Nach deutschem Recht kann, soweit es sich um die Form des obligatorischen Vertrages handelt, eine Heilung stattfinden durch die nachträgliche Auflassung und Eintragung (§ 313 BGB.)[18]). Das Fehlen der Auflassung wird aber durch die Eintragung nicht geheilt[19]).

Anders das griechische Recht: Die Form kann sowohl hinsichtlich des obligatorischen Verhältnisses wie auch für das dingliche Verhältnis nicht nachgeholt werden. Eine Heilung ist nicht denkbar. Nach dem Zweck und Sinn des Gesetzes ist anzunehmen, daß es nötig ist, die notarielle Form im Moment des Abschlusses des Vertrages zu beobachten und daß das Fehlen derselben ein unheilbarer Ungültigkeitsgrund für den Vertrag ist. Es ist auch praktisch nicht möglich, eine Konvaleszenz anzunehmen, da die Eintragung nur auf Grund einer öffentlichen Urkunde stattfinden kann und ohne diese nicht herbeigeführt werden kann. So auch das schweizerische Recht[20]). Die notarielle Form ist absolut notwendig, und die einzige Form, durch welche der übereinstimmende Wille der Parteien über die Übereignung ausgesprochen wird, sowohl hinsichtlich des obligatorischen wie auch des dinglichen Vertrages.

Die aus der Nichtbeobachtung dieser Vorschrift entstehende Nichtigkeit kann von jedem geltend gemacht werden, auch von den Parteien selbst, und auch von Amts wegen[21]).

II. Die notarielle Form genügt für den wirksamen Abschluß eines obligatorischen Vertrages[22]). Ein abweichender Abschluß hat

---

[15]) Vgl. Protokolle S. 31 und 34; Wieland 657 I, Bett l. c., 1 ff.

[16]) Insbesondere bei steigenden Grundstückspreisen kann der Verkäufer selber dem Amt oder dem Notar entgangene Formfehler geltend machen und das Rechtsgeschäft zu seinen Gunsten ausnützen. Vgl. von Tuhr, Z. f. Schweiz. Recht Bd 40 S. 55. Jedoch ist dieses besonders zu befürchten, wenn nicht einheitlich die Art der öffentlichen Urkunde bestimmt ist, wie in der Schweiz, nicht aber, wenn wie in Griechenland die notarielle Form auch für die formelle Gültigkeit verlangt wird. Dann ist das Versehen eines Formmangels viel schwerer zu vermeiden.

[17]) Dieselben Gründe wie in Anm. 16 sind auch für die Form der Auflassung anzuführen, vgl. Motive III S. 314 ff, Protokolle III S. 170 ff. u. S. 176.

[18]) Es bedarf eines gültigen, dinglichen Vertrages; der ganze formlose Vertrag samt den Nebenvereinbarungen und Verabredungen wird dadurch wirksam. Vgl. Planck-Siber § 313, 6; Enneccerus §§ 252 II, 3, 286

[19]) Die Auflassung allein hat überhaupt keine Wirkung vgl. Wolff § 38 III, 1.

[20]) Vgl. von Tuhr l. c. S. 54.

[21]) Vgl. A. P. 338 (1858). Dieses ist auch für das deutsche Recht zu sagen. Für das schweizerische Recht vgl. Leemann l. c. Anm. 48.

[22]) Wie nach deutschem und schweiz. Recht angenommen wird, erstreckt sich die Form auf den ganzen Vertrag, auch auf die Nebenvereinbarungen vgl. für Deutschland Planck-Siber 313, III. Für die Schweiz von Tuhr l. c. S. 45, insbesondere wird die Form erstreckt auch auf den Kaufpreis. Zu bemerken ist, daß für die Auslegung, ob eine Nebenverabredung gültig ist oder nicht, trotz Ungültigkeit des Hauptvertrages, für das deutsche Recht immer der § 139 BGB.

die Ungültigkeit des obligatorischen Vertrages zur Folge[23]). Sie ist auch das einzige Beweismittel und besitzt auch die Beweiskraft der öffentlichen Urkunde[24]). Ein Brief, welcher die Verpflichtung, jemanden das Eigentum zu übertragen, beweist, hat keine Wirkung, auch wenn er dartut, daß der Betreffende nicht Eigentümer ist[25]). Der Form unterliegt nicht nach der heute herrschenden Meinung in Griechenland ein Vorvertrag zum Abschluß eines obligatorischen Vertrages; denn ein Vorvertrag enthält keine Eigentumsübertragung[26]).

Sie ist nicht anzuwenden bei bloßen Verpflichtungen zum Erwerb eines Grundstückes[27]), auch nicht bei Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen[28]).

III. Die Vorschrift des Art. 44 betrifft, wie gesagt, auch das dingliche Verhältnis. Für das Entstehen der dinglichen Wirkung

---

zu beachten sein wird vgl. Planck l. c; Enneccerus § 252 III B. Anders aber wird die Auslegung der Gültigkeit oder Nichtgültigkeit der Nebenverabredung nach griechischem Recht sein, wo entgegen dem § 139 der Satz gilt: Utilis per inutile non vitiatur vgl. unten. Die Vermutung im griechischem Recht wird im Gegensatz zum deutschen Recht für die Gültigkeit der Nebenverabredungen sprechen.

[23]) Die Vollmacht zum Abschluß eines obligatorischen Vertrages, welcher zum Gegenstand die Übereignung hat, ist nach deutschem und schweiz. Recht nicht formbedürftig, das Gesetz verlangt eine Form für das Verpflichtungsgeschäft zur Übereignung, zu welchem die Vollmacht nicht gehört. Sie bildet ein selbständiges Rechtsgeschäft vgl. für Deutschland Planck l. c. IV, vgl. weiter § 167 Abs. 2 BGB., für die Schweiz Wieland Art 657, 4. Dagegen ist nach griech. Recht gemäß gr. ZPO. Art. 97 in Verbindung mit Art. 93 für die Vollmacht zur Übereignung einer Immobilie die notarielle Form vorgeschrieben. Die Notare stützen sich sogar auf diese Vorschrift und auf Gr. GVG. Art. 185 und verlangen in der Praxis gewöhnlich bei Abschluß eines Vertrages, welcher eine Immobilie betrifft, Vorlegung einer notariell abgefaßten Vollmacht.

[24]) Der Abschluß des Vertrages kann nicht anders als durch den notariellen Vertrag bewiesen werden; er ist das allein zulässige Beweismittel. Hier kann z. B. der Abschluß nicht durch Eid bewiesen werden; vgl. A. P. 168 und 338 (1855); 161 (1850); 290 (1850); 221, 229, 338 (1852); 246 (1866).

[25]) Vgl. A. P. 226 (1871) für das Miteigentum A. P. 119 (1874).

[26]) Vgl. Mompherratos. *Ἐνοχικὸν δίκαιον* § 108 S. 396 Anm. 3 u. S. 397 Anm 4. E. A. 2238 (1893); A. P. 119 (1895); E. A. 125, 126 (1896); E. A. 1842 (1898); A. P. 68 (1895); A. P. 119 (1895); A. M. neuerdings E. Patras 199 (1915). Ein ungültiger oblig. Vertrag (z. B. Kauf) kann aber nicht als Vorvertrag angenommen werden (vgl. Kalligas III, § 316). Anders für das Deutsche Recht Enneccerus § 153 Anm 19; Planck § 313 II, 10; Bett l. c. S. 46 ff. (ein nach Bett sogen. einseitiger Vorvertrag ist einerseits praktisch nicht denkbar, andererseits würde eine solche Verpflichtung überhaupt kein Vertrag sein und infolgedessen hier die Regel über Veräußerungsverträge nicht anwendbar sein). Auch nach Schw. Recht sind die Vorverträge formbedürftig vgl. Leemann, Anm. 7; A M. Wieland l. c.

[27]) So auch für das deutsche Recht, Planck § 313 2a; Bett l c. S. 31.

[28]) Denn diese bilden keine rechtsgeschäftliche Verpflichtung zur Übertragung. Das Formbedürfnis besteht nur für die rechtsgeschäftliche übertragung; infolgedessen ist nicht formbedürftig die Wandelung beim Kauf; für das Deutsche Recht Bett 21 ff.; für die Schweiz Leemann l c. Anm. 12. Die Form ist nicht anzuwenden bei Grenzberichtigungen, soweit durch diese die Parteien Verpflichtungen übernehmen, die nicht die Eigentumslage betreffen, ähnlich für das Deutsche Recht, Bett S. 30, auch für die Schweiz, Leemann l. c. Anm. 13.

aber und für die Vollendung des dinglichen Vertrages genügt das nicht, es ist noch ein weiteres Moment erforderlich, das der Eintragung. Wie oben erwähnt wurde, ist der notarielle Vertrag auch die formelle Grundlage, auf welcher jeder die Eintragung beantragen kann.

Nach deutschem Recht besteht gemäß § 873 Abs. 2 BGB. eine Gebundenheit zwischen den Parteien insoferne, als sie ihre Erklärungen nicht mehr widerrufen können, wenn diese gerichtlich oder notariell beurkundet sind oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder auch, wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine, der GBO. entsprechende Eintragungsbewilligung aushändigt. Jedoch gilt diese Vorschrift nach der herrschenden Meinung für die Auflassung nicht[29]). Bei der Auflassung können die Beteiligten nicht mehr widerrufen, soweit die Form des § 925 BGB. (oder Art. 143 EG. BGB.) erfüllt ist.

Nach griechischem Recht ist die Eintragung nur ein Tatbestandserfordernis (vgl. § 18) d. h. ein Akt, welcher für den Beginn der Wirksamkeit und die Vollendung des Tatbestandes des dinglichen Rechtsgeschäftes nötig ist. Das Willensübereinstimmungsmoment ist der notarielle Vertrag und bei diesem müssen die Voraussetzungen der Willensübereinstimmung vorliegen, z. B. Handlungsfähigkeit, Geschäftsfähigkeit usw. — Durch den Abschluß dieses Vertrages wird zwischen den Parteien eine gegenseitige Verpflichtung begründet zur Vornahme der Eintragung. Es entsteht durch den Abschluß des notariellen Vertrages eine Gebundenheit der Parteien mit obligatorischer Wirkung; sie können durch einseitige Willenserklärung nicht diesen obligatorischen Verpflichtungsvertrag zur Eintragung unwirksam machen. Es besteht eine Art Unwiderruflichkeit der abgegebenen Willenserklärung, da die Parteien immer das Recht haben, den Vertrag gültig einzutragen und die Gegenpartei kann das durchaus nicht verhindern. Auch nicht, wenn sie ausdrücklich vor dem Eigentumsbuchverwahrungsamt protestiert. Zu bemerken ist, daß die Parteien nicht durch diese Vorschrift in ihren Verfügungsfähigkeit beschränkt sind, sondern sie übernehmen bloß mit dem Abschluß des notariellen Vertrages die gegenseitige Verpflichtung, den obligatorischen Vertrag nicht ohne Benützung derselben Form abzuändern oder aufzuheben. Schließt der Veräußerer vor der Eintragung einen anderen Übereignungsvertrag, und läßt er diesen letzteren gleich vor der Eintragung des ersten eintragen, dann kann der später eingetragene zweite Vertrag keine dingliche Wirkung auch mit der Eintragung besitzen (vgl. § 18); der Veräußerer ist jedoch gegen den ersteren Erwerber vertragsbrüchig geworden, und sein Gegner kann Ersatz verlangen. Für die Wirksamkeit des dinglichen Vertrages genügt, daß die Wirksamkeit der Willenserklärungen der

[29]) Vgl. Staudinger, § 925 B, II 6 b.

Parteien bei dem Abschluß des notariellen Vertrages vorliegt. Es bedarf nicht auch ihres Vorliegens bei der Eintragung ins Buch. Wegen der oben erwähnten Unwiderruflichkeit des Vertrages durch die eine Vertragspartei und der daraus erwachsenen Berechtigungen, auch im Falle eines Widerspruches die Eintragung herbeizuführen, glaube ich, daß auch im Falle des Entstehens einer nachträglichen Willensunfähigkeit (Tod, Geschäftsunfähigkeit) die Berechtigung der Partei zur Eintragung und zur Herbeiführung des dinglichen Erfolges nicht beeinträchtigt sein kann; da die Partei selbst ihre Willenserklärung, soweit sie im notariellen Vertrag enthalten ist, nicht widerrufen kann, und nicht den gewollten dinglichen Erfolg verhindern kann, muß man konsequenterweise schließen, daß auch andere dies nicht im Namen der Parteien (Erben, gesetzliche Vertreter usw.) können. Zu demselben Resultat kommt man auch für die Auflassung im BGB., jedoch dort nach positiver Vorschrift BGB. § 153[30]). Anders aber ist zu entscheiden die Frage über die anderen Tatbestandserfordernisse des dinglichen Rechtsgeschäftes, über diese wird unter § 21 die Rede sein.

IV. Wie gesagt, ist der notarielle Vertrag eine Form der Willenserklärung und zugleich ist die notarielle Form gefordert sowohl für den obligatorischen wie auch für den dinglichen Vertrag. Für das internationale Privatrecht gilt für den dinglichen Vertrag das allgemein anerkannte Prinzip der „lex rei sitae“ gemäß Art. 5 (Ἀστικός Νόμος vom 29. Oktober 1856)[31]). Es ist infolgedessen eine notarielle Form immer erforderlich; ein nach ausländischem Recht wirksamer Vertrag zur Übereignung ohne notarielle Form ist in Griechenland, auch wenn er eingetragen worden ist, nichtig[32]). Unwirksam ist infolgedessen ein schriftlicher Privatakt[33]) über ein in Griechenland befindliches Grundstück oder ein von der Gesandtschaft beurkundeter Vertrag. Anders, wenn er vor dem Konsul abgeschlossen ist. Jedoch ist der dingliche Vertrag wirksam, soweit er in dem zuständigen Eigentumsbuch eingetragen ist auf Grund eines vor einem ausländischen Notar errichteten notariellen Vertrages. Allerdings wird hier gemäß Art. 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Eintragung, wie es abgeändert ist vom Ge-

---

[30]) § 153 BGB. schreibt vor, daß das Zustandekommen des Vertrages nicht dadurch verhindert werden kann, daß der Antragende vor der Annahme stirbt oder geschäftsunfähig wird. Da die Auflassung eine Einigung ist, und infolgedessen ein Vertrag im Sinne des allgemeinen Teiles des BGB ist, ist auch § 153 hier anwendbar (vgl. § 18).

[31]) Ikonomidis, Allgem. Teil. § 8 Anm. 8; E. Naphliou 573 (1896).

[32]) Vgl. E. G. BGB. Art. 11 Abs. 2; Code civil Art. 3; Walker, Internat. Privatrecht S. 28 ff.; Wolff § 50 II, 1; Neumeyer, Internat. Privatrecht § 30; Pillet, Niboyet Droit international (1925) Not. 366.

[33]) Vgl. A. P. 338 (1874). Anders, wenn der Vertrag vor dem Konsul abgeschlossen ist.

setze 330 (1914), eine beurkundete Übersetzung verlangt[34]); dies aber ist bloß eine Verfahrensvorschrift. Ich glaube aber, daß man die Gültigkeit des Vertrages nur annehmen muß, wenn der Vertrag vor einem Notar und nicht, wenn er vor einer nach ausländischem Recht den Notar ersetzenden Urkundsperson abgeschlossen ist (wie z. B. in Deutschland die gerichtliche Beurkundung).

2. Was den obligatorischen Vertrag betrifft, so gelten die Regeln, welche für die Form eines obligatorischen Vertrages vorgeschrieben sind; es gilt nach Art. 7 desselben Gesetzes die in dem Orte des Abschlusses des Vertrages vorgeschriebene Form[35]). Es gibt keinen Grund, diese Verpflichtungsverträge, die zum Gegenstand eine Übereignung haben, anders als die gewöhnlichen Verpflichtungsverträge zu behandeln[36]). Die Regel der lex rei sitae ist nur auf die Verfügungsverträge anzuwenden. Dieses ist aus dem ganzen Zweck der Vorschrift, welcher den notariellen Vertrag für das obligatorische Verhältnis verlangt, zu schließen. Diese will den Verkehr schützen, indem sie den voreiligen Abschluß von Verträgen über Immobilien durch die Einführung der Form vermeidet (vgl. oben). Dieses aber wird auch erreicht durch Gewährung der Form im Ausland. Aus dem Text des Art. 5 ist dieses übrigens zweifellos zu folgern. Art. 5 spricht nur über „den Besitz, das Eigentum und die absoluten Rechte einer in Griechenland sich befindlichen Immobilie . . .“ Es will gewiß nicht darunter meinen auch obligatorische Rechte. Es genügt infolgedessen für den Abschluß eines obligatorischen Vertrages zur Übereignung einer in Griechenland befindlichen Immobilie, zwischen zwei Griechen der bloße Konsens, soweit das französische Recht einen formlosen Vertrag anerkennt und wenn der Vertrag in Frankreich abgeschlossen wird[36a]).

V. Die griechische Praxis pflegt immer den dinglichen und obligatorischen Vertrag in einer und derselben Urkunde niederzuschreiben, jedoch dies allein ist kein Grund, die zwei Verträge als

---

[34]) Vgl. *Μομφερράτος*, Allgem. Teil I, § 40; Zitelmann, Internat. Privatrecht II S. 336, weiter Walker, Internat. Privatrecht S. 282 nimmt das an für die Hypotheken, anders scheinbar Neumeyer, Internat. Privatrecht S. 15.

[35]) Im griech. Recht ist bestritten, ob diese Vorschrift auch für die Rechtsgeschäfte gilt, die zwischen Ausländern abgeschlossen werden oder ob sie nur anzuwenden ist, wenn mindestens eine Partei ein Grieche ist. Mit Recht nimmt *Μομφερράτος* l. c. an, daß sie eine allgemeine Anwendung hat. Die Gegenmeinung stützt sich besonders auf die Fassung des Art. 7, welcher die Anwendung der Regel nur für die zwischen Griechen abgeschlossenen Rechtsgeschäfte vorschreibt; jedoch ist die Vorschrift immer analog anzuwenden.

[36]) Ähnlich für das Deutsche Recht, Neumeyer l. c. § 30; Walker l. c. S. 382; auch Zitelmann II S. 336

[36a]) Anders für die Schenkungen A. P. 238 (1874); in dem Ergebnis stimme ich auch mit der Entscheidung überein, soweit der Schenker ein Grieche ist, denn für die Schenkung kommt das heimatliche Recht des Schenkers in Betracht (vgl. Neumeyer § 29); abw. Pillet, Droit International (1924) S. 458; Pillet, Nibojet not 386, 510.

voneinander abhängig zu erklären und sie einheitlich zu behandeln. Man muß sie auseinanderhalten. Wie im § 16 gezeigt wurde, ist der dingliche Vertrag im griechischen Recht immer als abstrakt anzusehen, außer wenn der obligatorische Vertrag ausdrücklich eine Bedingung desselben ist. Die Tatsache allein, daß der obligatorische und dingliche Vertrag in einer und derselben Urkunde niedergeschrieben sind, genügt für die Annahme einer kausalen Abhängigkeit nicht. Sie bilden keineswegs ein einheitliches Rechtsgeschäft, sondern sie sind Teile eines in einem Akt verbundenen Rechtsgeschäftes, für welches nach römischem Prinzip der Satz utile per inutile non vitiatur gilt[37]). Es sind zwei verschiedene Rechtsgeschäfte, welche einen gesonderten Zweck haben; das abstrakte dingliche Rechtsgeschäft bezweckt die Übereignung, das kausale dagegen bezweckt, eine obligatorische Verpflichtung zwischen den Parteien mit einem bestimmten Zweck zu begründen. Dieser Unterschied ist, wie oben erwähnt wurde, immer aus Zweckmäßigkeitsgründen und nach dem Wortlaut des Gesetzes aufrecht zu halten. Das abstrakte dingliche und das obligatorische Rechtsgeschäft bilden zwei verschiedene Teile eines formell einheitlich abgefaßten Vertrages. Man muß infolgedessen bei einer Prüfung, ob eine Übereignung gültig ist oder nicht, prüfen, inwieweit das abstrakte Rechtsgeschäft gültig ist und sich nicht irreführen lassen von den in derselben Urkunde oder ins Eigentumsbuch eingetragenen obligatorischen Verträgen. Die Wirksamkeit des obligatorischen Vertrages ist gleichgültig für die Wirksamkeit des dinglichen Rechtsgeschäftes, außer wenn diese ausdrücklich im Eigentumsbuch von den Parteien aus als Bedingung des dinglichen Vertrages vereinbart und eingetragen ist. Aus der obigen Ausführung folgt, daß der notarielle Vertrag die dingliche Willensübereinstimmung enthält, diese aber kann außer der obligatorischen Bindung überhaupt keinen obligatorischen Erfolg haben, soweit die Causa nicht notariell abgefaßt ist. Die Form des Art. 44 findet auf den ganzen obligatorischen Vertrag (Anm. 27) Anwendung und man kann keine abstrakte obligatorische Verpflichtung über ein Grundstück annehmen.

§ 18. Die Eintragung.

I. Die Lehre von der relativen Wirkung des französischen Rechts. — Im Gegensatz zu dem griechischen, österreichischen und

---

[37]) Dieser Satz ist allgemein im römischen Recht angenommen, außer wenn der Parteiwille anders auszulegen ist (vgl. D. 45. 1. 15. D. 22. 1. 20), jedoch anders, wenn der Parteiwille anders ist D. 50. 17. 59. Weiter Windscheid § 82 Anm. 12; Dernburg § 11; Enneccerus § 189 Anm. 15. André in der Festgabe für Enneccerus (1913) S. 11 ff. Das römische Recht stellt die Vermutung der Nichtabhängigkeit zweier verbundener Rechtsgeschäfte im Gegensatz zum § 139 BGB., welches die entgegengesetzte Vermutung aufstellt; jedoch ist die ganze Abweichung des BGB. nichts anderes als eine Umkehrung des Beweises vgl. André l. c. S. 12.

deutschen Recht steht das französische Recht, welches wie oben ausgeführt wurde, das Eigentum mit dem Abschluß des obligatorischen Vertrages übergehen läßt und die Eintragung nur für die Wirkung gegen Dritte erfordert. Nach Art. 3 des Gesetzes über die Transkription: Jusqu'à la transcription les droits resultant des actes et jugements énonces aux articles précédents ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant aux lois.[2] [a])

Diese Lehre des französischen Rechts ist in das griechische Recht nicht übernommen[1]). Deswegen sind auch die verschiedenen Fälle und Probleme auf diesem Gebiet für die Betrachtung des griechischen Rechts bedeutungslos. Nach französischem Recht hat das nichteingetragene Rechtsgeschäft, durch welches eine Übereignung vereinbart wird, nur zwischen den Parteien eine Wirkung. Sie können sich nicht auf das Nichtvorhandensein der Eintragung berufen[2]). Weiter können sich nicht auf die Nichteintragung berufen die ayant cause der Partei[3]). Unter „ayant cause" versteht die französische Literatur die Erben des Nachfolgers[4]), und weiter jeden Nachfolger des Veräußerers[5], [6]). Nach ständiger Rechtsprechung

---

[1]) Vgl. auch Pandectes Rep. 1045.

[2]) Vgl. Colin S. 959. Es ist nicht möglich, unter dem Begriff „tiers" die Parteien selbst zu verstehen, Aubry II § 209. Dalloz, Suppl. transcr. 207. Rep. 459—460. Pandectes transcr. 819, 909 Baudry XII, 400.

[2 a]) Anders ist die Fassung des Art. 941 Code civil, welcher für die Schenkungen die Transkription regelt und welcher auch noch jetzt gilt gemäß Art. 11 des Gesetzes über Transkription.

[3]) Colin l. c. Der Begriff des „Ayant cause" ist in der franz. Literatur sehr bestritten. In der folgenden Darstellung suche ich einiges zur Erläuterung des Begriffes aus der franz. Literatur hervorzuheben.

[4]) Vgl. Aubry l. c., Dalloz 461—465, Pandectes Rep 1914, 1917, 1918; Supple 158; Baudry XII, 402. Für den nichteingetragenen Kauf bleiben der Verkäufer und seine Erben für die dritten Eigentümer und nach der ständigen Rechtsprechung kann dessen Gläubiger, sofern er einen Vollstreckungstitel hat, gegen diese eine gesetzliche Hypothek bestellen (Pandectes Rep. 1916) — Hat der Erblasser das Grundstück an einen Dritten und nachher wieder an seinen Erben verkauft, und ist bloß der Verkauf an den Erben eingetragen, so kann die Nichteintragung des ersten Kaufes von dem Erben nicht geltend gemacht werden, gleichgültig, ob er alleiniger Erbe oder Miterbe ist (vgl. Aubry S. 461). Für den Fall, daß die Annahme der Erbschaft unter einem beneficium inventarii erfolgt, ist diese Lösung ausgeschlossen, da die Erben durch diese beschränkte Annahme die Erbschaft nicht zu einem Teil ihres Vermögens gemacht haben vgl. Baudry XII, 402; Aubry l. c., Anm 88, bestritten!

[5]) Vgl. Baudry XII, 407; Aubry § 209 C. i B. ausgenommen diejenigen, welche gesetzesmäßig ein Recht auf das Grundstück erworben haben. Wenn alle beide nicht eingetragen haben, kommt die Regel in Betracht prior tempore potior jure Dalloz 481, 3.

[6]) Auch die Nachfolger eines Erwerbers, der für sich nicht eingetragen hat, sind als Dritte anzusehen (vgl. Aubry § 209 C, l. B.; Baudry XII, 407). So kann auch z. B. der Erwerber eines Hauses die Nichteintragung nicht geltend machen, gegen das Recht eines Dritten auf Gebrauch des Brunnens, soweit dieses von einem Nichteigentümer übergeben ist. Vgl. Pandectes Rep. 931

und nach übereinstimmender Ansicht der Literatur sind nicht als Dritte anzunehmen, die chirographarischen Gläubiger (créanciers chirographaires)[7,8]; auch diejenigen, welche die Eintragung zu vollziehen haben und ihre Nachfolger können sich nicht danach auf die Nichteintragung berufen[9].

Es sind dagegen berechtigt auf die Nichteintragung eines Rechtsgeschäftes sich zu stützen die Dritten „tiers"[10]. Unter Dritten versteht das Gesetz diejenigen Personen, welche ein Recht auf das Grundstück haben und dieses kraft Gesetzes beibehalten haben[11]. Es sind darunter nicht nur diejenigen zu verstehen, welche ein dingliches Recht auf das Grundstück haben, sondern auch diejenigen, welche ein obligatorisches Recht haben, soweit dieses eintragungsfähig ist, gleichgültig, ob sie dieses durch Gesetz oder kraft Vertrages erworben haben[12]. Weiter ist gleichgültig, ob der Dritte den Mangel der „Transkription" kennt oder nicht[13]. Ein weiteres Erfordernis ist, daß der Dritte seine Rechte

---

[7]) Unter diesem Begriff versteht man diejenigen Gläubiger, welche eine persönliche Forderung besitzen und eine persönliche Klage haben (vgl. Planiol II § 2318). Nach dem Wortlaut des Gesetzes, nach Art. 3, sind nur diejenigen berechtigt, die Nichteintragung geltend zu machen, welche ein Recht auf die Immobilie besitzen. Jedoch dieses Recht kann man den chirographischen Gläubigern nicht zuerkennen. Sie haben eine persönliche Fordernng gegen den Schuldner, aber nicht ein Recht auf das Grundstück vgl. Planiol I 2620 ff.; Baudry l. c., 403; Colin in S. 963; Aubry § 209 C. i. B. Pandectes Rep. 902—905. Dieses wird allgemein als ein großer Nachteil betrachtet, weil die chirographischen Gläubiger das Recht haben, dem Hypothekar seine Nichteintragung entgegenzusetzen, nicht aber dem Eigentümer vgl. Planiol I, 2622; Colin l c. Die anderen Gesetzgebungen, welche das franz. Recht übernommen haben, haben, wie uns Planiol berichtet, diese Lehre nicht übernommen, z. B spanisches Gesetz, belgisches Gesetz (Pandectes 920) usw. Eine Ausnahme bildet das italienische Gesetz, Dalloz, Suppl. 160.

[8]) Es ist in der franz Literatur bestritten, ob die chirographarischen Gläubiger einer Erbschaft, wenn sie gemäß Art 878 eine Separation des patrimoines verlangen und danach die erforderliche Publizität nach Art. 2111 vollziehen, sich nicht auf die Nichteintragung einer von den Erben vollzogenen Veräußerung stützen können. Die Frage ist zu verneinen, da sie ihre Eigenschaft als chirographarische Gläubiger nicht verlieren. Aubry S. 463; a. M. Planiol und Colin in den oben zitierten Stellen.

[9]) Vgl. Pandectes Rep. 955; Aubry § 209 Anm. 83 und 84; Colin S. 968.

[10]) Wie in Frankreich auch in Luxemburg Pandectes Suppl. 81, Spanien Rep. 1447, Italien 1466 ff, Belgien Rep. 919 ff. usw.

[11]) Vgl. Aubry § 209 Anm. 7a. Pandectes Rep. 879. Solche Personen sind der Käufer, Servitutsberechtigter, usw. A. M. Aubry Anm. 85.

[12]) Eine weitere Folge des Prinzips ist, daß nur der Eigentümer auf die Nichteintragung sich berufen kann und nicht der Besitzer vgl. Dalloz, Suppl. 174 ff. Auch die eingetragenen Hypothekengläubiger sind nicht Dritte, soweit sie ihr Recht von demselben Eigentümer haben (vgl. Pandectes 956; Aubry § 209 Anm. 77).

[13]) Vgl. Aubry l. c. Anm. 81. Für die Schenkungen ausdrücklich erwähnt im Art. 1170. Weiter Baudry 397. Im Falle des Todes ist nach richtiger Ansicht der Schutz abzuweisen (vgl. Aubry l. c. Anm. 82; Baudry l. c. 296; Dalloz, Suppl. 276; Grund, Art. 1382 Code civil.

im Einklang mit dem Gesetze behalten hat, d. h., daß, soweit der Dritte ein eintragungsfähiges Recht besitzt, die Eintragung stattfindet[14]). Eine Folge des ganzen französischen Systems ist, daß derjenige, welcher zeitlich zuerst sich eintragen läßt, auch das Recht erwirbt, sein Eigentum gegen Dritte geltend zu machen. Dagegen erwirbt derjenige, welcher nachkommt, kein Recht, soweit der andere schon eingetragen ist[15]).

II. Das griechische Recht hat mit Recht das französische System der relativen Wirkung, wie oben schon angedeutet wurde, nicht übernommen; im französischen System herrscht einerseits große Unsicherheit, insoweit gewisse Personen als Dritte oder als Partei anzusehen sind; andererseits sind manche gewissen Personen gegenüber Eigentümer, anderen gegenüber wieder nicht[15a]). Das hat zur Folge eine große Gefährdung des Realkreditverkehrs. Man behauptet, daß das Rechtsgefühl nur verlangt, diejenigen Personen zu schützen, welche von der ganzen Eigentumsübertragung nichts wissen, und daß die Parteien sich nicht dazu rechnen können; jedoch widerlegt das nicht die für die Rechtsbegründetheit sprechenden Argumente. Durch das Buchsystem wird die Sicherung des Eigentums als solche bezweckt, was mit einer relativen Behandlung nicht erreicht ist. Der Glaube des Verkehrs an die Angaben des Buches wird erschüttert und die Lücke aus dem Mangel der Vorschriften des guten Glaubens wird vergrößert. Jeder zweifelt, ob er geschützt ist oder nicht.

III. Die Stellung der Eintragunng nach griechischem Recht. — Aus Art. 4 des Gesetzes über die Eintragung ins Eigentumsbuch folgt, wie oben in § 14 erwähnt wurde, daß die Eintragung immer für die Vollendung des dinglichen Rechtsgeschäftes erforderlich ist. Die Eintragung ist jener obrigkeitliche Akt, im Sinne des Gesetzes, durch welchen der Tatbestand des dinglichen Rechtsgeschäftes vollendet wird, soweit auch die anderen Erfordernisse vorliegen,

---

[14]) Colin S. 966; Aubry § 209 C 2; Baudry l. c. 394; Pandectes Beispiele Rep. 859, 869 ff Dies ist nicht der Fall, wenn der eingetragene Käufer die Nichteintragung des Verkäufers geltend machen kann gegen jeden, der ein Recht behauptet (vgl. Aubry S. 466). Eine Gesellschaft ist nach der Judikatur für ein von einem Gesellschafter eingebrachtes Grundstück als Dritter anzusehen. Pandectes Rep. 867. M. A. nach mit Unrecht, da man unterscheiden muß, ob diese eine juristische Person ist oder nicht

[15]) Vgl. Baudry XII 393; Pandectes Rep. 868: Dalloz, Suppl. 173. Über die Nichteintragungsfähigen vgl. oben. Der Nichteingetragene verliert jedoch nicht sein Recht gegen die Partei. Pandectes 871.

[15a]) Die relative Wirkung und der Mangel des Eintragungsprinzips im Französischen Recht ist eine unbedingt notwendige Folge des nach dem Code civil geltenden Prinzips der Übertragung „par l'effet des obligations"; gleich mit der Einführung des Eintragungsprinzips ist das Konsensprinzip durchbrochen; die Übertragung geschieht dann nicht mit dem Abschluß des Vertrages, sondern mit diesen und der Eintragung, und die Folge davon ist, daß der oblig. Vertrag keine dingliche Wirkung erzeugt!

durch welche die dingliche Rechtsänderung vollzogen wird. Allein die notariell beurkundete Übereinstimmung der Partei enthält, wie oben im § 17 näher ausgeführt wurde, überhaupt keine dingliche Wirkung[16]). Es muß noch die Eintragung dazu kommen, welche mit der Willenseinigung den dinglichen Vertrag der Übereignung bildet. Dieselbe Stelle hat die Eintragung auch im deutschen, österreichischen und schweizerischen Recht. Auflassung und Eintragung nach dem deutschen Recht (§ 873, § 925 BGB.), Titel und Einverleibung nach österreichischem Recht (§ 431 ABGB.), Rechtsgrund und Eintragung nach schweizerischem Recht (vgl. Art. 656, Art. 659 ZGB.) bilden das dingliche Rechtsgeschäft der Übertragung[17]).

Die Eintragung ist als Tatbestandsstück des dinglichen Rechtsgeschäftes zu betrachten[18]),[19]). Sie bildet mit der notariell beurkundeten Willenseinigung der Parteien den dinglichen Vertrag der Übereignung; der ganze Vorgang der Willenseinigung und Eintragung ist als eine Einheit zu betrachten, durch welche die dingliche Rechtsänderung erfolgt. Alle beide sind als selbständige Momente anzusehen, welche auch einen selbständigen Charakter besitzen. Die Eintragung ist ein rechtsbegründender obrigkeitlicher Akt, mit welchem das dingliche Rechtsgeschäft sich vollendet. Die notariell beurkundete Willenseinigung andererseits ist das für das Vorliegen der Willensübereinstimmung der Parteien zur dinglichen Rechtsänderung notwendige Moment[20]).

---

[16]) Die entstehende obligatorische Wirkung der Unwiderruflichkeit der abgegebenen Willenserklärungen hat mit dem Tatbestand des dinglichen Vertrages nichts zu tun. Das ist eine Folge der Willensübereinstimmung der Parteien, die sich notariell verpflichtet haben, die Übertragung zu vollziehen.

[17]) Nach griechischem Recht bildet die notariell beurkundete Willenseinigung und Eintragung ein einheitliches Rechtsgeschäft: den dinglichen Vertrag der Übereignung. Vgl. Paparrigopulos § 243, ähnlich auch Ikonomidis, welcher aber einen materiell gültigen Titel verlangt d. h. einen gültigen Rechtsgrund. Vgl. § 184. Ähnlich für das deutsche Recht Örtmann, Die Rechtsbedingung (1924) S. 65; Wolff § 38 II; von Tuhr, Allgemeiner Teil II § 50 II, 5; Siber, Buchrechtsgeschäft (1909) § 16 I 2, 3; Enneccerus § 136 II, B. 2; Gierke, in der Enzyklopädie Kohlrausch § 40 I; Bruck, Einigung (1900) § 3 II; Pabst, Rechtsnatur der Einigung (1909) § 10. Nicht als einheitliches Rechtsgeschäft, Planck § 873 II, Vorb. zu Bd. III S. 20; Fuchs, Grundbegriffe des Sachenrechts (1917) S. 158, Cosak II § 172 III/2; Simon, Rechtliche Natur der Einigung S. 56 spricht über eine Doppelnatur der Einigung.

[18]) Vgl. Örtmann l. c., sie ist nicht bloß eine Form, sondern ein Bestandteil des Vertrages. Es ist ein Bestandteil des Privatrechtsgeschäftes „im Dienste des Parteiwillens“ vgl. Siber l. c., S. 127; Pabst l. c., S. 134; A. M. Strohal, Eigentumsübertragung der Immobilien S. 26, weiter auch die franz. Literatur mit Recht wie eben näher ausgeführt wird.

[19]) Unrichtig ist die Bezeichnung, daß die Eintragung eine Veröffentlichung des schon bestehenden Tatbestandes ist vgl. E. A. 266 (1911) Kalligas S. 767. Die Eintragung besitzt eine viel bedeutendere Stellung hinsichtlich der Übereignung.

[20]) Nach deutschem Recht ist strittig, inwieweit die Einigung einen selbständigen Charakter hat oder nicht. Das ist jedoch anzunehmen (vgl. Ört-

Diese zwei Tatbestandserfordernisse sind als selbständig zu betrachten[21]). Die Eintragung ist nicht bloß ein „Wirksamkeitserfordernis" des schon abgeschlossenen dinglichen Vertrages, sondern vielmehr ein „Tatbestandserfordernis", ohne welches man nicht von dem Vorliegen eines Tatbestandes, welcher eine dingliche Rechtsänderung herbeiführt, sprechen kann; überhaupt kann man nicht ohne die Eintragung von einem Tatbestand eines dinglichen Rechtsgeschäftes sprechen. Sie ist infolgedessen keine Rechtsbedingung[22,23]). Dies folgt daraus, daß ohne Eintragung überhaupt keine dingliche Wirkung entsteht und die nachträgliche Eintragung einer inzwischen vorgenommenen Verfügung nicht beeinträchtigen kann. Wäre dagegen die Eintragung eine Wirksamkeitsvoraussetzung, dann müßte der Tatbestand des Rechtsgeschäftes schon vorliegen

mann l. c., S. 10 Anm. 1; Planck, Vorb. zu Bd III S. 20; Staudinger § 873 B. 1 2a Dagegen Wolff § 38 Anm. 4 abw. Siber l. c., S. 108 ff.; Kretschmar, Recht (1910) S. 78. Auch für das österreichische und schweizerische Recht ist die obligatorische Wirkung anzunehmen. Der öffentlich beurkundete Vertrag, soweit er wirksam ist, ist zugleich nach schweizerischem Recht auch ein obligatorisch bindender Vertrag, da er immer den Rechtsgrund für die Gültigkeit der Übertragung enthalten muß, da das Erfordernis der Gültigkeit eines obligatorischen Vertrages gestellt ist. Weiter nach schweizerischem Recht hat der Berechtigte gemäß ZGB Art. 665 Abs. 1 einen Anspruch auf Eintragung auf grund der öffentlichen Urkunde; (Anspruch auf Realexekution vgl Wieland 665 I 2; Leemann, Anm. 2 ff.). Dieser Anspruch ist nach griechischem Recht unnötig, da jeder die Eintragung vollziehen kann, und nicht der Anmeldung (Bewilligung des Eigentümers) wie im schweizerischen Recht bedarf. Nach österreichischem Recht herrscht, wie oben erwähnt wurde, Formfreiheit (§ 883 ABGB.); infolgedessen hat auch ein formloser Vertrag obligatorische Wirkung. Dieser ist zugleich der Titel, der für die Übereignung notwendig ist (Ehrenzweig, I § 223); durch einen solchen Vertrag wird ein Anspruch auf Geltendmachung der Eintragung erzeugt (Ehrenzweig, § 224 I) und zwar zunächst ein Anspruch auf Aufstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde (Vgl. Hanauseck, Veräußerung der Immobilien (1914) S. 1 ff. Nicht richtig das, was über die Formbedürftigkeit Hanauseck (S. 6 ff.) schließt auf Grund § 884 ABGB. Es ist eine Verkennung des Gesetzes und zwar gefährlich für die Parteien. Man wird nie wissen, wann sie zur Form verpflichtet sind, wann nicht). Daß auch nach griechischem Recht die Willenseinigung ein selbständiger Vertrag ist, daran ist nicht zu zweifeln. Die Erfordernisse des Tatbestandes eines Vertrages bestehen vollkommen mit dem notariellen Abschluß (vgl. § 15). Die Willenseinigung an sich ist ein Vertrag, da alle dazu erforderlichen Erfordernisse vorliegen. Was die Wirkung dieses Vertrages anbelangt, so kommt es auf den einzelnen Fall an. Ein dinglicher Vertrag und eine dingliche Wirkung ist immer zweifellos auszuschließen. Für die Frage, ob ein obligatorischer Vertrag vorliegt, kommt es darauf an, inwieweit die Causa in der notariellen Urkunde gültig angegeben ist (vgl. § 17); soweit die Causa nicht im notariellen Vertrag enthalten ist, hat die Willensübereinstimmung der Parteien nur eine gegenseitige obligatorische Unwiderruflichkeitsverpflichtung. Dies ist dann die Folge der rechtsgeschäftlichen Willenseinigung der Parteien (vgl. § 17).

[21]) Örtmann l. c., S. 65.

[22]) Derselben Meinung für das Deutsche Recht Örtmann, S. 65 in abw. Begründung zu demselbem Ergebnis Siber l. c., S. 122 ff.; gegen diese Begründung Örtmann S. 31; a. M. Staudinger l. c

[23]) Unter Rechtsbedingung verstehe ich hier im Sinne Örtmanns § 4 eine nachholbare, beim Geschäftsabschluß selbst noch ausstehende Wirksamkeitsvoraussetzung.

und gewissermaßen eine Wirkung haben[24]. Als Rechtsbedingung könnte man die Eintragung im französischen Recht ansehen, dort besteht der Tatbestand des Rechtsgeschäftes schon vor der Eintragung und zeigt gewisse Wirkungen gegen die Parteien, nur was die Dritten betrifft, genügt diese nicht und muß eine weitere Wirksamkeitsvoraussetzung vorliegen: die der Eintragung. Die Wirkung der Eintragung im griechischen wie auch im deutschen, österreichischen und schweizerischen Recht ist eine absolute und erstreckt sich gegen die Parteien und gegen den Dritten.

§ 19. Fortsetzung. Einzelne Fälle.

I. Nichteintragung des Nachfolgers. — Ist das Übereignungsgeschäft des Nachfolgers nicht eingetragen, dann erwirbt dieser, soweit das Eintragungsprinzip gilt[1]) (§ 14) nicht das Eigentum. Eine Folge davon ist, daß er nicht Eigentum übertragen kann. Es wird in der griechischen und französischen Literatur besonders die Frage behandelt, ob jemand Eigentum erwirbt, wenn er seinen eigenen Übereignungsvertrag eintragen läßt, aber einer seiner Vormänner nicht eingetragen ist[2],[2a]).

Im französischen Recht ist der Fall nach einer anderen Richtung bestritten als im griechischen Recht, da überhaupt die Wirkung der Eintragung eine ganz andere ist[3]). Die eine Ansicht behauptet, daß der Nachfolger nicht sein eingetragenes Eigentum gegen den Dritten geltend machen kann, denn durch die Annahme der entgegengesetzten Meinung wird das Prinzip des Eigentums des Vormanns zerstört. Denn der erste Nachfolger hat dieser Meinung

---

[24]) Vgl. Örtmann l. c., S. 65. Es besteht kein Grund, diese zwei Momente als rechtsbedingt zu konstruieren und so die Rechtslage zu erschweren Mit der Annahme der Rechtsbedingung ergeben sich viele zweifelhafte Probleme (wie z. B. das der Rückwirkung, Bindung usw.), die für das Eintragungsgeschäft überhaupt nicht bestehen.

[1]) Vgl. Patras E. 320 (1904).

[2]) In der folgenden Ausführung wird als Vormann (A) oder Veräußerer der anfängliche Veräußerer, dessen erste Veräußerung nicht eingetragen ist, angenommen. Als erster Nachfolger (B), der erste, welcher mit ihm einen Übereignungsvertrag abschließt, aber diesen nicht eintragen läßt. Als Nachfolger (C) der letzte im Buch eingetragene, welcher ein direkter Nachfolger des ersten Nachfolgers ist, und seinen Übereignungsvertrag eingetragen hat und als Dritter (D), der, welcher als letzter mit dem Vormann (Veräußerer) gehandelt hat und welcher seinen Übereignungsvertrag eintragen läßt.

[2a]) In den Ländern, in denen ein Schutz des guten Glaubens besteht, kann dieser Zweifel nicht entstehen (so Österreich, Deutschland, Schweiz); denn der Dritte ist immer in seinem guten Glauben an das Grundbuch geschützt, soweit der Nachfolger nicht eingetragen ist und das Eigentum kann ohne Eintragung kraft des in diesen Ländern geltendem Eintragungsprinzips unter lebenden nicht übergehen.

[3]) Die Frage war schon angedeutet und die Kammer ist der Meinung des Referenten gefolgt, indem sie erklärte, daß dies eine Frage ist, welche von der Wissenschaft beantwortet werden muß.

nach nur so viel Eigentum übertragen, als er gehabt hat. Wie jener, so kann auch dieser das Eigentum gegen den Dritten nicht geltend machen (Art. 3 des französischen Gesetzes). Der erste Nachfolger hat nur ein relatives Recht gehabt und er kann nur ein solches übertragen[4]). Weiter wird der ganze Zweck, wegen dessen die Transkription besteht, verfehlt; der Dritte kann sich durch die Bücher täuschen lassen und annehmen, daß der Vormann Eigentümer ist und sein Eigentumsrecht in Ordnung sei[5]). Der Nachfolger hat eine große Unvorsichtigkeit dadurch begangen, daß er seinen Übereignungsvertrag eintragen ließ, ohne vorher zu prüfen, ob der seines Vormanns eingetragen sei; für diese Unvorsichtigkeit muß er auch verantwortlich sein. Die andere Ansicht meint, daß der Nachfolger sein Eigentum gegen die Dritten wirksam geltend machen kann, denn nach Art. 1583 Code civil ist einerseits der Kauf durch die einfache Zustimmung der Parteien gültig und wirksam, und andererseits wird vom Gesetz für die Geltendmachung der Übereignung gegen die Dritten die Eintragung gefordert. Wenn man aber für die Gültigkeit der Übereignung des Nachfolgers die Eintragung des Rechtsgeschäftes der Vormänner fordert, stellt man dieser Meinung nach ein dem Gesetze unbekanntes Erfordernis[6]).

Jedoch ist zu bemerken, daß die Argumente der ersten Meinung viel durchschlagender sind als die der zweiten, besonders nach der zweiten Meinung das Gesetz zu eng ausgelegt wird und man kommt zu dem Ergebnis, dem obersten Grundsatz des Übereignungsrechtes widersprechen zu müssen.

Nach griechischem Recht sind hier m. E. zwei Fälle zu unterscheiden: wenn die Eintragung geltend gemacht wird von einem Dritten, der das Grundstück von einem Vormann, dessen erster Übereignungsvertrag nicht eingetragen ist, dieser aber durch Eintragung erworben hat, und andererseits, wenn die Nichteintragung von dem Vormann selbst geltend gemacht wird[7]).

Man muß die Übertragung des Eigentums im ersten Falle verneinen, da es nicht möglich ist, daß der Nachfolger Eigentum erwirbt, soweit sein unmittelbarer Vormann keines hat (§ 21); er hat keines,

---

[4]) Die „transcription“ kann nicht die Mängel des Übereignungsgeschäftes heilen vgl. Aubry l. c., Anm. 99; Laurent Bd. 29, 182.

[5]) Baudry l. c., Laurent l. c.

[6]) Pandectes Rep. 965; dagegen Aubry l. c., Anm. 99. Weiter wird von Pandectes behauptet, daß im Art. 6 die Wörter precedant proprietére allgemein angenommen werden müssen, sodaß sie alle Vorgänger umfassen, gleichgültig, ob eine Eintragung stattgefunden hat oder nicht. Zu diesem Dalloz, Suppl. 179, weiter wird bemerkt, von den Anhängern dieser Meinung, daß er ein „tiers“ ist.

[7]) Die Frage bereitet keine Schwierigkeit und ist ohne weiteres gelöst, soweit der Nachfolger die Eintragung aller zwei Übereignungsverträge vollzieht (d. h. seinen eigenen und diesen seines Vormanns) oder soweit in einer formellen Eintragung alle beide Übereignungsverträge enthalten sind. So auch in Frankreich Pandectes 961.

da der Übereignungsvertrag zwischen ihm und dem anfänglichen Veräußerer nicht eingetragen ist. Es ist nach griechischem Recht nicht möglich, daß die Eintragung, die nach der vorschriftsmäßig vorgenommenen Übereignung erfolgt, eine rückwirkende Kraft besitzt und die frühere konvaleszziert[8]). Nach griechischem Recht ist die Eintragung eine wesentliche Voraussetzung jeder Übertragung und infolgedessen erwirbt jeder Dritte, welcher einen Übereignungsvertrag mit dem ursprünglichen Veräußerer abschließt, und eintragen läßt, Eigentum und kann dieses geltend machen, da der Vormann in der Zwischenzeit immer Eigentümer bleibt, gleichgültig, ob ein Nachfolger (c) sich eingetragen hat oder nicht. Der Nachfolger kann überhaupt nichts entgegensetzen, gleichgültig, ob er gutgläubig ist oder die Nichteintragung nicht kennt usw.[9]).

Kalligas unterscheidet zwei Fälle: 1. Wenn die Willenseinigung mit den Dritten vor der mit dem letzten Nachfolger stattgefunden hat, die Eintragung des Nachfolgers aber zuerst vorgenommen wird. Er meint, daß der Nachfolger Eigentümer geworden ist; denn der Dritte befindet sich einerseits in Fahrlässigkeit, da er nicht gleich eingetragen hat, andererseits hat der Nachfolger gegenüber seinem Vormann ein „Recht zur Eintragung", wovon er Gebrauch gemacht hat. Jedoch dagegen muß man bemerken, daß in Griechenland das Eintragungsprinzip gilt, und die Fahrlässigkeit in der Vollziehung der Eintragung für den dinglichen Bestand des Rechtes überhaupt nicht in Frage kommt. Zum dinglichen Bestand des Rechtes gehört die Eintragung, und ihr Bestehen oder Nichtbestehen entscheidet auch für das Bestehen oder Nichtbestehen des Rechtes[10]). Das weitere Argument, daß er hier ein Recht zur Eintragung überträgt, ist auch nicht zu halten. Vermutlich meint Kalligas mit „Recht zur Eintragung" den Anspruch, welcher nach griechischem Recht (vgl. § 7), jeder, der einen formell gültigen Übereignungsvertrag besitzt, auf Eintragung dieses Übereignungsvertrages hat. Diesen Anspruch kann zweifellos auch der Nachfolger geltend machen und die Eintragung des Rechtsgeschäftes, durch welches sein Vormann Eigentümer geworden ist, verlangen, soweit er den Vertrag vorlegt. In unserem Falle aber macht er dieses Recht überhaupt nicht geltend, denn er trägt überhaupt nicht den Vertrag des Vormanns ein[11]), sondern seinen

---

[8]) Das österr. Gesetz § 229 GBG. gestattet eine nachträgliche Eintragung seitens des Übernehmers, soweit er sein außerbuchrechtliches Eigentum beweisen kann. Eine solche Vorschrift gibt es in Griechenland nicht, da es auch kein außerbuchrechtliches Eigentum unter Lebenden gibt.

[9]) Es folgt aus der im Text gegebenen Lösung, daß es gleich ist, ob der Dritte vor oder nach dem Nachfolger eingetragen ist

[10]) Im Falle, wo ein Dolus zwischen dem Vormann und dem Dritten vorliegt, hat der Nachfolger gegen eine rei vindicatio immer die exceptio doli generalis.

[11]) Für diesen Fall (vgl. Anm. 7).

eigenen Übereignungsvertrag, welcher den früheren ohne weiteres nicht enthält. Zusammengefaßt: ein Recht zur Eintragung hat jeder, der einen formell gültigen notariellen Vertrag besitzt, gleichgültig, ob er materiell berechtigt ist oder nicht. Deshalb ist er auch berechtigt, und die Eintragung, die sich darauf stützt, formell wirksam. Dagegen ist das bezweckte Eintragungsgeschäft unwirksam, wenn das Rechtsgeschäft des Vormanns nicht eingetragen wird. Es wird nicht im Gesetz verlangt, daß alle Vormänner eingetragen sind, aber es wird für die Gültigkeit einer Übereignung das Eigentum des Vormanns verlangt, was ohne Eintragung nicht denkbar ist[12,13]). Als zweiten Fall bringt Kalligas den Fall, daß die Eintragung des Nachfolgers vor dem Abschluß des obligatorischen Vertrages und der Eintragung des Dritten sich vollzieht. Er meint, daß hier der Nachfolger Eigentümer ist, soweit er in seinem Übereignungsvertrag den Übereignungsvertrag des Nichteingetragenen Vormanns erwähnt hat. Es ist zu bemerken, daß das Eintragungsprinzip des Gesetzes nicht die bloße Erwähnung des Übereignungsvertrages, sondern die ganze Eintragung des dinglichen Vertrages verlangt. Die Eintragung des ganzen dinglichen Vertrages ist auch der Zweck des ganzen Eintragungszwangssystems, welches im Eigentumsbuch herrscht. Nur so kann das Eigentumsbuch ein sicheres Mittel sein, wodurch das Eigentum bewiesen werden kann. Dieses Prinzip wird durchbrochen, wenn an Stelle der Eintragung die bloße Erwähnung eintritt. Etwas anderes ist es, wenn der Nachfolger mit seinem Übereignungsvertrag auch den Übereignungsvertrag seines Vormanns einträgt (vgl. Anm. 7) oder wenn der Übereignungsvertrag seines Vormanns und sein eigener in derselben Urkunde stehen und die Eintragung beide zusammen enthält. Für den Fall der Nichterwähnung des Vertrages spricht Kalligas seine Meinung nicht aus, sondern zitiert die zwei entgegengesetzten Meinungen der französischen Literatur von Troplong und Dalloz. Nach der ersteren ist der Nachfolger nicht Eigentümer geworden, denn der Dritte kann seinen guten Glauben entgegensetzen, welchen der Nachfolger verursacht hat. Die andere Meinung geht dahin, daß der Nachfolger ein

---

[12]) Das andere Argument, das Kalligas auch bringt, daß mit der Eintragung der Nachfolger ein Recht erworben hat und infolgedessen „Dritter" geworden ist, ist für das griechische Recht nicht haltbar, da überhaupt der Begriff des „tiers" vom griechischen Gesetz beseitigt ist.

[13]) Das oben im Text gesagte ist auch gegen Paparrigopulos § 251 zu sagen. Er drückt sich viel allgemeiner aus, indem er meint, daß die Nachfolger gültig eingetragen haben, da der nichteingetragene Nachmann das Recht einzutragen durch den Abschluß des Vertrages erworben hat und infolgedessen mit der Eintragung nicht gegen den Willen des Eigentümers handelt. Jedoch ist hier auch zu bemerken, daß das Eintragungsprinzip und das Prinzip des Erfordernisses des Eigentums des Vormannes sich nicht mit einer Eintragung erschöpfen können.

Dritter geworden ist im Sinne des Art. 3 des französischen Gesetzes. Für das griechische Recht sind alle beiden Meinungen nicht zu halten. Denn der gute Glaube an die Angaben des Eigentumsbuches wird überhaupt nicht geschützt; der Dritte wird Eigentümer, weil er einen gültigen dinglichen Vertrag abgeschlossen hat. Die andere Ansicht, daß er ein Dritter geworden ist, ist für das griechische Recht, welches den Begriff des „tiers" nicht kennt, nicht haltbar.

Wenn der Vormann auf die Nichteintragung sich beruft, kann der Nachfolger gegen seine Vindikationsklage die Exceptio doli generalis einwenden[14]).

II. Haftung gegenüber den Gläubigern, die kein dingliches Recht besitzen.

Nach deutschem Recht haftet kraft Eintragungsprinzips bis zur Eintragung das Grundstück dem Gläubiger des Veräußerers. Die Verfügungsfähigkeit wird prinzipiell auch bei der Eintragung vorliegen müssen, soweit es sich nur um die Gültigkeit des Übereignungsgeschäftes handelt[15]). Davon macht eine Ausnahme § 878 BGB. (vgl. § 21), welcher das Übereignungsgeschäft für wirksam erklärt, wenn eine Verfügungsbeschränkung in der Person der Berechtigten eintritt, soweit bei der Einigung die Verfügungsfähigkeit vorhanden war, bindend war und der Antrag auf Eintragung gestellt war[16]). Infolgedessen bleibt kraft positiv-rechtlicher Ausnahme, soweit die Verfügungsfähigkeit bei der Einigung vorhanden war, das Übereignungsgeschäft gültig, auch wenn bei der Eintragung der Übertragende in seiner Verfügung beschränkt war[17]). In der Verfügungsfähigkeit beschränkt ist weiter der Eingetragene, soweit eine Vormerkung eingetragen ist[18]). Weitere Verfügungen nach der Eintragung der Vormerkung sind allerdings möglich. Jedoch relativ unwirksam gegenüber denjenigen zugunsten wessen die Vormerkung eingetragen ist[19]).

Nach schweizerischem Recht ist der Veräußerer verfügungsberechtigt, soweit keine Vormerkung im Sinn des Art. 960 einge-

---

[14]) Ikonomidis 184 Anm. 22 meint, daß man hier die exceptio rei venditae et traditae erheben kann. Richtiger, glaube ich, ist hier zu sagen, die exceptio doli, da die exceptio rei venditae et traditae spezielier ist und die Voraussetzungen dieser specie hier nicht vorliegen (vgl. § 21).

[15]) Vgl. Wolff § 39, 5; Planck, § 873 III, 1a. Für die Gültigkeit einer Beschränkung gegen Dritte muß eine Eintragung dieser stattfinden. Vgl. weiter Planck, Vorbem. zu § 873 VII, 2.

[16]) Vgl. Planck 878 IV; dieses ist immer der Fall bei der Auflassung, da sie immer bindend ist.

[17]) Einzelne Fälle, Staudinger § 878.

[18]) Bestritten; wie in Text Planck-Strecker § 883, 2 abw.; Wolff § 48 VI Anm. 45, wo auch Literatur.

[19]) Vgl. Wolff l. c. § 2 Anm. 18 und 19.

tragen ist[20]). Findet sich eine solche Vormerkung, dann spricht man von einer relativen Nichtigkeit, d. h. die Gläubiger können auf Grund der eingetragenen Vormerkung die Nichtigkeit der nachträglich stattgefundenen Übereignung geltend machen. Auch nach schweizerischem Recht haftet das Grundstück den Gläubigern bis zur Eintragung und zwar bis zur Eintragung ins Tagebuch (nicht Hauptbuch), soweit es sich um eine Verfügungsbeschränkung handelt[21]).

Wie oben angedeutet wurde, ist die Lösung nach französischem Recht anders[22]).

Hat die Eintragung nach griechischem Recht nicht stattgefunden, dann bleibt, wie oben bemerkt wurde, das Eigentum beim Veräußerer. Infolgedessen bleibt das Grundstück haftbar gegenüber den Gläubigern des Veräußerers, die das Grundstück pfänden lassen können. Die Haftung hört auf in dem Moment, in dem der Veräußerer kraft der Vollziehung der Eintragung aufhört, Eigentümer zu sein und das Eigentum an den Erwerber übergeht[23]).

Findet vor der Eintragung die Formalität des Art. 959 gr. ZPO. statt, durch welche gemäß Art. 963 der Eigentümer in seiner Verfügungsfähigkeit beschränkt wird, dann ist die ganze Eintragung und der Übereignungsvertrag nichtig, denn das Eintragungs-

---

[20]) Vgl. Wieland, Art. 960 VII. Eine ähnliche Vorschrift wie § 878 BGB. besitzt das schweizerische Recht nicht.

[21]) Vgl. Wieland § 972, 8; von Tuhr, Zeitschr. f. schweiz. Recht. Bd. 40 S. 62.

[22]) Vgl § 18.

[23]) Kalligas Par. § 31. A. M. Jkonomidis § 184 Anm. 22. Wie oben bemerkt wurde, geht letzterer vom Prinzip des Doppeleigentums aus (kraft Eintragung und kraft Besitzes); jedoch ist dieses nicht anzunehmen (vgl. § 14); infolgedessen ist auch die Folge abzuweisen, die er zieht, daß der Erwerber durch bloße Tradition auch ein beschränktes Eigentumsrecht erworben hat (d. h. ein Eigentum, welches er nicht gegen Dritte geltend machen kann) Infolgedessen ist auch die weitere Folge unrichtig, daß auch gegen diese eine Pfändung nicht möglich sei, da er relativer Eigentümer ist und wenigstens dieselben Mittel gegen die Gläubiger hat, die er gegen den Eigentümer hat. Einen Begriff des „relativen Eigentums" kennt das griech. Gesetz nicht und andererseits kann er, wie Jkonomidis meint, wenn man ihn als redlichen Besitzer annimmt, im Fall der Nichtannahme seines Prinzips einer Pfändung des Gläubigers nichts entgegensetzen. Die Behauptung von Paparrigopulos § 444, daß er die exceptio rei venditae et traditae entgegensetzen kann, ist hier nicht zu halten, da hier überhaupt keine Eintragung stattgefunden hat, auf Grund welcher man sie vorbringen kann. Höchstens könnte man hier an eine exceptio doli generalis denken, die man gegen den Veräußerer hervorbringen kann. Jedoch sehe ich nicht ein, wo der dolus oder besser das subjektive oder objektive Unrecht vorliegt (vgl. Wenger, Institutionen röm. Zivilprozesses S. 149 Anm. 61; Sohm S. 706; Dernburg § 180, 6 b, daß sie bloß Gläubiger sind, genügt es für den Bestand des dolus nicht, sie müssen selbst das objektive Unrecht begehen; gegen den Nachfolger sind sie dritte Personen, die ein Recht gegen den Schuldner haben und dieses geltend machen; für den Bestand des exceptio doli muß aber die Geltendmachung dieses Rechtes ein objektives oder subjektives Unrecht begründen.

moment ist maßgebend für das Bestehen der Verfügungsfähigkeit (vgl. § 21)[24]). Anders, wenn der Erwerber vor der Formalität des Art. 959 die Eintragung vollzieht; denn dann ist der Erwerber verfügungsfähig und der dingliche Vertrag wirksam.

III. Haftung gegenüber den Hypothekengläubigern.

1. Nach deutschem Recht kommt die allgemeine Regel in Betracht, die für alle Rechte an Grundstücken gilt, daß zum Abschluß eines das Grundstück belastenden Vertrages zur Wirksamkeit der Verfügung der Verfügende dazu berechtigt sein muß (§ 873). Berechtigt ist derjenige, welcher die dingliche Verfügungsmacht oder das Recht am Grundstück hat[25]). Ist er also nicht Eigentümer, dann ist, abgesehen von Gutgläubigern, auch die bestellte Hypothek unwirksam, außer wenn sie nachträglich konvaleſziert. Auch nach schweizerischem Recht hat der Mangel an Verfügungsfähigkeit die Ungültigkeit zur Folge[26]).

Nach französischem Recht wird angenommen, daß die Hypothek auf ein Grundstück nur der verfügungsberechtigte Eigentümer begründen kann[27]). Was jedoch die Hypothek betrifft, hat die Judikatur in der letzten Zeit angenommen, daß die Hypothek gültig entstanden ist gegen den wirklichen Eigentümer, soweit der Betreffende einen Titel besitzt, kraft dessen er sein Eigentum beweisen kann, ohne Eigentümer zu sein, und der Gläubiger weiter im guten Glauben sich befindet. Man hat den Satz error communis facit jus als hier anwendbar angenommen[28]). Dieser Satz ist in Frankreich auf einzelne Fälle des Hypothekenrechts angewendet worden und überhaupt für verschiedene Gebiete angenommen, ohne im Gesetz ausgesprochen zu sein (vgl. § 21)[29]).

---

[24]) A. M Kalligas Par. § 31; Paparrigopulos § 243. Hat dieser Meinung nach der Veräußerer den notariellen Vertrag gültig abgeschlossen, dann kann der Erwerber nach der Pfändung ihn gültig eintragen lassen. Beide Autoren meinen, daß er gültig bleibt und daß es nicht möglich ist, dem Erwerber das Recht nicht zuzuerkennen, da die Gläubiger immer ein Recht gegen ihren Schuldner ausüben. Wie oben gezeigt wurde, ist die Eintragung ein Tatbestandsstück der Übereignung. Mit dieser kommt das dingliche Rechtsgeschäft zustande, und die Verfügungsfähigkeit muß bei diesem vorliegen (vgl. §§ 18, 21). Das ist hier nicht der Fall, da ausdrücklich nach Art. 963 die Verfügungsfähigkeit dem Schuldner nicht mehr zusteht. Das andere Argument, daß sie nicht ein besseres Recht haben können als ihr Schuldner, ist auch nicht durchschlagend; denn sie handeln nicht im Namen ihres Schuldners, sondern gegen den Schuldner. Sie sind einfach dritte Personen, die ein Recht auf den Gegenstand erwerben.

[25]) Planck 873, III 1; Wolff § 38, II 1.

[26]) Wieland 799, III a; auch 657, IX 3.

[27]) Vgl. Planiol II 2703; Capitant II S. 935; Dalloz, Rep. Prat. Privileges 902 und 898; Baudry Bd. 26 § 1294 b; Aubry § 266; Zachariä II § 266. Dies wird insbesondere auf Art. 2124, 2242 Code civil gegründet, da nur der Eigentümer die Verfügungsfähigkeit besitzt

[28]) Planiol l. c.; Aubry l. c.; Dalloz l. c. 913; Baudry 26, 1203, insbesondere ist die Frage behandelt, soweit es sich um Scheinerben handelt; aber nicht

Was die Haftung gegenüber den Hypothekengläubigern nach griechischem Recht betrifft, ist zu bemerken, daß eine Hypothek gültig zustande kommt nur dann, wenn der Eigentümer einverstanden ist. (Art. 4 Hypothekengesetz.) Infolgedessen ist der Bestand der Hypothek von dem Vorhandensein des Eigentums abhängig[30]), einerseits, wenn der eingetragene Eigentümer nicht Eigentümer ist, und er eine Hypothek für sich oder für einen Dritten gemäß Art. 38 ff. Hypothekengesetz eintragen läßt[31]). Infolgedessen erwirbt andererseits auch in dem Falle der Gläubiger die Hypothek nicht, wenn jemand den Titel zur Eintragung einer Hypothek vom Eigentümer bekommt und inzwischen vor der Eintragung der Erwerber das Eigentum erwirbt, da die Eintragung das maßgebende Moment ist, bei welchem die Verfügungsfähigkeit jemandes vorhanden sein muß. Es ist gleichgültig, ob der Bestand der Hypothek vom Eigentümer oder vom Hypothekengläubiger bezweifelt wird. Die Hypothek ist jedenfalls nichtig. Es folgt weiter, daß, wenn jemand ein Grundstück veräußert, ohne einzutragen und der Erwerber es weiter veräußert an jemanden, welcher die Eintragung vollziehen läßt und eine Hypothek auf dem Grundstück bestellt, die Hypothek ungültig ist, da der Besteller nicht Eigentümer ist. Bei einem Konflikt mit einem Dritten, der von dem anfänglichen Veräußerer das Eigentum gültig erworben hat, wird der Dritte das Nichtbestehen der Hypothek geltend machen können[32]).

2. Im französischen Recht ist die Hypothek auf eine künftige Sache nicht möglich[33]).

Nach griechischem Recht gilt Art. 19 Abs. 2 Hypothekengesetz „auf künftige Grundstücke kann man keine Hypothek erwerben". Es herrscht in der griechischen Literatur Streit, ob diese Vorschrift eine Folge des Spezialitätsprinzips[34]) oder des Öffentlichkeitsprinzips[35]) ist und je nach ihrer Auffassung ziehen die verschiedenen Schriftsteller auch verschiedene Folgerungen. Die Vertreter der ersten Ansicht meinen, daß man eine Hypothek nicht auf ein künftig zu erwerbendes Grundstück eintragen lassen kann, soweit

---

nur dann vgl. Aubry l. c. Anm. 24. Anders, wenn beide Eigentümer auf grund eines falschen Eigentumserwerbes zu diesem Titel kommen. Dalloz l. c.; Aubry l. c.

[29]) Vgl. Demogue, Traite des Obligations I, 284; vgl. weiter § 21.

[30]) Vgl. Art. 4 Hypothekengesetz. Kalligas § 402; Paparrigopulos § 142; Ikonomidis § 173. Dieselbe Lösung ist auch im röm. Recht, Dernburg § 229 2 b. So auch nach bayer. Gesetz vgl. Regelsberger, Hypothekenrecht § 52 II.

[31]) Anders ausgedrückt muß er verfügungsberechtigt sein, damit die Verfügung wirksam ist. Eine Vertretung oder eine nachträgliche Genehmigung ist möglich (vgl. unten).

[32]) Anders Kalligas, Paparrigopulos dagegen das in I gesagte.

[33]) Dalloz, Rep Prat. Priv. 903; Aubry III § 263 Anm. 5 bestritten; Zachariä § 266 Anm. 6.

[34]) Dieser Meinung Ikonomidis § 161 Anm. 12.

[35]) Für diese Meinung Kalligas § 410; Paparrigopulos § 448.

dieses ganz unbestimmt beschrieben wird[36]). Die anderen meinen, daß die Eintragung einer Hypothek auf ein künftig zu erwerbendes Grundstück überhaupt nicht zulässig ist. Es ist nicht die Verpfändung, sondern die Eintragung, welche Art. 19 Abs. 1 verbietet[37]). Jedoch ist diese Vorschrift meiner Ansicht nach eine Folge des in Art. 4 ausgedrückten Prinzips und des Grundsatzes „nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet". Man muß infolgedessen die Auslegung in Bezugnahme auf diese zwei Prinzipien versuchen[38]). Wie der Gesetzgeber eine Hypothek am Grundstück eines Dritten ohne die Zustimmung des Dritten für unwirksam erklärt, so meint er in Art. 19, daß die Eintragung einer Hypothek an einem künftig zu erwerbenden Grundstück, gleichgültig, ob unter einer aufschiebenden Bedingung oder einer Befristung, und ob es nur aus dem Grunde verpfändet wird, weil der Schuldner es in der Zukunft erwerben wird, nicht möglich ist[39]). Es genügt für die Anwendung dieser Vorschrift, daß der Schuldner jetzt kein Recht hat, obgleich er in der Zukunft eines erwerben wird.

Es ist aber bloß eine Verfahrensvorschrift, auf Grund deren das Hypothekenamt die Eintragung abweisen kann. Findet eine solche doch statt, dann kommt Art. 4 zur Anwendung. Die Hypothek ist auf das Grundstück eines Dritten eingetragen, ohne seine Zustimmung, es treten dann die Folgen des Art. 4 in Verbindung mit Art. 80 ein.

§ 20. Wirkung einer formell gültigen Eintragung.

I. Die Eintragung hat die Wirkung einer öffentlichen Urkunde; dieses ist einerseits zu schließen aus Art. 399 Abs. 1 gr. ZPO.[1]), andererseits genügt für die Anerkennung des Eigentumsbuches als einer öffentlichen Urkunde im Sinne der gr. ZPO. auch, abgesehen von dieser Vorschrift die Tatsache, daß die Eintragung durch einen

---

[36]) Z. B. ich lege eine Hypothek auf das Haus, das ich kaufen werde, ohne zu wissen, welches Haus es ist.

[37]) Kalligas meint, daß in Geltung geblieben ist D 20. 1. 16. 7; Bas. 25. 2. 16. Es würde das Pfandrecht entstehen, aber die Eintragung kann nicht stattfinden; er meint, daß diese Vorschrift vom Gesetzgeber übersehen ist, da sie im Einklang mit der übrigen griechischen Gesetzgebung ist. Jedoch unrichtig, da ausdrücklich nach Art. 101 Hypothekengesetz die röm. Vorschriften über Hypotheken außer Kraft gesetzt sind.

[38]) Das Grundprinzip lautet, daß man nicht über fremdes Eigentum verfügen kann; infolgedessen kann man nicht am fremden Eigentum eine Hypothek erwerben und weiter auch nicht, wenn man das Grundstück in der Zukunft erwerben will.

[39]) Wohl zu bemerken ist, daß die Hypothek und nicht die Forderung aufschiebend oder auflösend bedingt sein muß. Die Forderung kann bedingt oder befristet sein vgl. Kalligas § 531; Paparrigopulos §§ 675 676.

[1]) Allerdings spricht dort das Gesetz über Grundbücher (Cadastre) bei der Ausgabe der gr. ZPO. wollte man das Grundbuchsystem einführen; dieses ist aber von dem Eigentum- und Hypothekenbuch ersetzt worden.

Beamten stattfindet, unter der Voraussetzung des Art. 398 gr. ZPO[2]). Sie bildet infolgedessen nach Art. 400 gr. ZPO. einen vollen Beweis[3]) für alle Tatsachen, welche vor dem Beamten sich ereignet haben. Dieses ist hier die Tatsache der Eintragung. Für diese und für deren Existenz besteht eine praesumtio juris et de jure[4]); für die Tatsache, daß zwischen den im notariellen Vertrag bestimmten Parteien, die Einigung stattgefunden hat, liefert § 400 gr. ZPO. den vollen Beweis, denn es ist eine Tatsache, welche die notarielle Urkunde enthält und welche vor dem Notar stattgefunden hat und von diesem unmittelbar wahrgenommen worden ist (weiter vgl. gr. GVG. Art. 191). Das Eigentumsbuch, welches einen Auszug des notariellen Vertrages gibt, und welches den notariellen Vertrag beweist, genügt für diesen Beweis im Sinne des Art. 393 gr. ZPO.[5]).

II. — 1. In Deutschland gilt gemäß § 891 der Grundsatz der Vermutung der Richtigkeit des Buches. Die Vermutung erstreckt sich auf die Aufhebung und Erwerbung der Rechte[6]). Die praktische Bedeutung ist eine doppelte. Einerseits findet eine Umkehrung der Beweislast statt, andererseits kann man in Deutschland infolge dieser Vermutung nicht eine Eintragung abweisen, weil die frühere ungültig ist[7]). Auch in der Schweiz ist die Vermutung für den Inhalt des Grundbuches ausgesprochen[8]). In Österreich ist die Vermutung der Richtigkeit angenommen[9]). Sie wird aufgestellt auf Grund der §§ 323, 324 ABGB.[10]), welche diese Vermutung für den Besitzenden aufstellen.

2. Die Vorteile der Aufstellung einer solchen Vermutung sind sehr groß. Bei der Nichtannahme einer solchen Vermutung muß im Prozeß immer der Eingetragene beweisen, was unter Umständen sehr schwer sein kann. Er muß beweisen, daß er und seine Vorgänger Eigentümer waren. Prozessual wird die Annahme der Vermutung und die daraus folgende Umkehrung der Beweislast eine große Erleichterung des Prozesses. Der nicht eingetragene Kläger muß immer das Nichteigentum des eingetragenen Beklag-

---

[2]) So Ikonomidis § 181 Anm. 6; Kalligas § 451; Paparrigopulos § 599.

[3]) Vorausgesetzt, daß auch die anderen Erfordernisse des Art. 398 gr. ZPO. vorliegen.

[4]) Die Tatsache, daß die Eintragung eine Eintragung ins Eigentumsbuch ist und daß sie stattgefunden hat, kann man nicht bezweifeln; denn es ist eine Tatsache, die der Beamte unmittelbar wahrgenommen hat.

[5]) Art. 393 bestimmt, daß, wenn die Urkunde auf eine andere Urkunde verweist, auch die andere vorgelegt werden muß, außer wenn diese den Sinn wiedergibt. Im Falle, daß sie nicht im Einklang sind, muß man nach richtiger Ansicht die Urkunde, auf welche verwiesen wird, berücksichtigen.

[6]) Vgl. Staudinger § 891 C.

[7]) Vgl. Wolff § 447 S. 87 Anm. 1.

[8]) Ostertag, Art. 937.

[9]) Ehrenzweig § 186 IV, § 322 II.

[10]) Dagegen Entscheidung Bd. 10 not. 4047.

ten beweisen. Wirtschaftlich bekommt der Eigentümer eine viel stärkere Stellung und die Gläubiger können ein viel größeres Vertrauen auf die Richtigkeit der Eintragung haben.

3. Nach gr. Recht aber besteht keine Vermutung, daß das im Eigentumsbuch angegebene dingliche Rechtsgeschäft gültig ist. Dagegen läßt sich die Umkehrung der Beweislast auch im gr. Recht im großen und ganzen vertreten, insbesondere auf Grund der für die dinglichen Klagen zum Schutz des Eigentums[11]) geltenden Beweisregeln. Nach römischem Recht braucht der Besitzer bei einer Vindikation des Eigentums nichts zu beweisen, sondern der nichtbesitzende Kläger muß sein Eigentum beweisen. Unter der Herrschaft des Eintragungsprinzips (vgl. § 14) ist die Besitzübergabe durch die Eintragung ersetzt worden und wie in § 14 angedeutet wurde, der Zeitpunkt der Übereignung und des Eigentumserwerbs wird nicht mehr durch Besitzübergabe, sondern durch Eintragung bewiesen. Infolgedessen muß man bei der Eigentumsklage überall dort, wo der Besitz als Beweiselement aufgestellt ist, annehmen, daß er durch die Eintragung ersetzt ist, da auch nach der Einführung des Gesetzes die Vorschriften des römischen Rechts über die Beweislast nicht beseitigt sind, sondern die Stelle und die Bedeutung des Besitzes unter der Herrschaft des Traditionsprinzips heute die Eintragung übernommen hat. Infolgedessen braucht derjenige, dessen Eigentumserwerbsgeschäft eingetragen ist, bei der Vindikation seines Eigentums nicht sein Eigentum beweisen[12, 13]). Bei der Eigentumsstörungsklage (actio negatoria) andererseits muß nach positivem Recht der klagende Eigentümer den Beweis seines Eigentums führen[14]); jedoch wird diese Klage selten zu gebrauchen sein, da man bei diesen Fällen die actio publiciana anwenden kann[15]). Die actio publiciana ist nach römischem Recht das Mittel, durch welches derjenige, welcher ein besseres Recht hat, gegen den Minderberechtigten vorgehen kann[16]). Sie wird meistens nach römischen Prinzip erhoben vom Nichtbesitzenden, der aber

---

[11]) Die Regeln des röm. Rechtes über die Beweislast gelten auch im neugriechischen Recht, denn sie sind nicht prozessualer, sondern materiellrechtlicher Natur, vgl. über die Frage Neuner, Prozeßrecht und Privatrecht, Mannheim 1925. Infolgedessen sind sie durch das Gesetz vom 25. Febr. 1835 miteingeführt worden (vgl. § 2).

[12]) Dieses ist auch eine Folge des Art. 248 gr. ZPO.

[13]) Vgl. für das röm. Recht Wenger, Institutionen röm. Zivilprozesses S. 187 Anm. 24; Windscheid § 126; Dernburg § 187 Anm. 3; Kalligas § 160; Ikonomidis § 135 Anm 4; C. 4. 19. 20; Armenopulos 2. 1. 40.

[14]) Für das röm. Recht vgl. Windscheid § 198 insbesondere Anm. 50, wo die Streitfragen des gemeinen Rechtes behandelt werden, wie im Text die herrschende Meinung Dernburg § 220 Anm. 80; Ikonomidis § 136 Anm. 7; Kalligas § 267.

[15]) Nach der allgemein verbreiteten Meinung vgl. Ikonomidis § 137 Anm. 11.

[16]) Vgl. Dernburg § 191 IV; Ikonomidis § 137 Anm. 8, 9. Es genügt zu beweisen das bessere Recht.

einen Erwerbstitel und die anderen Voraussetzungen der Ersitzung hat gegen den minderberechtigten Besitzer[17]). Nach der Einführung des Gesetzes über die Eintragung in das Eigentumsbuch ist wie in § 14 angeführt wurde, an Stelle des Besitzes die Eintragung getreten. Die Eintragung an sich ist ein Titel und der Eingetragene braucht nicht einen anderen Titel zu beweisen. Der Eingetragene kann sich auf die Eintragung stützen und die Gegenpartei muß, soweit sie nicht eingetragen ist, ihren Titel beweisen[18]). Als Beispielsfälle sollen folgende dienen: Angenommen, daß jemand nicht eingetragen ist und ein besseres Recht als der Eigentümer hat. Der Eingetragene ist nicht Eigentümer, der andere aber ist Eigentümer kraft Erbfolge, dann kann der Nichteingetragene sein Eigentum geltend machen; er muß aber beweisen, daß er Eigentümer ist und nicht der Eingetragene, welcher schon einen Titel für sich hat; weiterhin kann der Eingetragene die actio publiciana gegen einen redlichen Besitzer oder Eigentumsstörer erheben. Hier genügt, daß er sich auf seine Eintragung beruft. Die Eintragung gibt schon einen Titel zum Erwerb des Eigentums, was für die actio publiciana gilt.

Infolgedessen wird durch die Behandlung der Beweisführung in den Fällen der actio publiciana und rei vindicatio praktisch fast dasselbe Ergebnis erreicht, als ob an die Eintragung die Vermutung geknüpft wäre. Die Ausnahme bei der actio negatoria und die beschränkte Anwendung dieser Beweisregel erlaubt uns nicht einen allgemeinen Satz über diese Frage auszusprechen.

§ 21. Erfordernis der Verfügungsmacht.

I. Nach römischen Recht war für den Eigentumserwerb auf derivativem Weg außer der Tradition auch das Vorliegen des Eigentums des Vormanns erforderlich. Es war nämlich nötig, daß sowohl der Eigentümer wie auch die anderen Vorgänger gültig über das Eigentumsrecht verfügt hatten, damit das Eigentum auf den Erwerber überging[1]). Es war nötig, daß die Eigentumskette gültig und die ganze Reihe der Übereignungsverträge wirksam war[2]). Prinzipiell kann nur der Eigentümer und nur über sein Recht verfügen. Fremdes Eigentum kann man nur übertragen, wenn man als Bevollmächtigter oder gesetzlicher Vertreter des

[17]) Dernburg § 191 II; Ikonomidis § 137; Wenger, Röm. Zivilpr. S. 150.

[18]) So auch Kalligas § 34.

[1]) Vgl. Sohm-Wenger § 52 I D Anm. 5.

[2]) D. 41. 1. 20, pr.; D. 50. 17. 54; D. 50. 17. 175, § 1; D. 50. 17. 177, pr.; D. 18. 1. 15, § 2; D. 50. 17. 29; Bas. 2. 3. 54, pr.; Bas. 2. 3. 175, § 1; Bas. 2. 3. 177; Bas. 50. 1. 19, Pr.; *Αρμ.* App. II *περί καν* 21, 22; *Ὁ παραδίδων ὅ ἔχει δίκαιον εἰς τὸν λαβόντα μεταφέρει.*

Eigentümers[3]) erscheint, oder wenn man Hypothekengläubiger ist[4]), und die Pfandsache in Geltendmachung seines Hypothekenrechtes veräußert. Es gibt keinen Schutz des guten Glaubens der Dritten. Eine Ausnahme von diesem Prinzip bildet im römischen Recht der Satz, daß der Fiskus, der Regent und die Regentin Eigentum übertragen können, gleichgültig, ob sie Eigentümer sind oder nicht[5]). Diese Ausnahme kann heute in Griechenland nicht als geltend angenommen werden, sie widerspricht der Verfassung Art. 17[6]),[7]). Man kann dieses Recht nicht als geltend ansehen, da dem Staat eine Enteignung nur unter gewissen Voraussetzungen möglich ist. Die Aufrechterhaltung des römischen Satzes würde bedeuten, daß der Staat Eigentum verschafft, ohne Art. 17 der Verfassung zu berücksichtigen einerseits, und ohne die Regel der rechtsgeschäftlichen Übereignung beizubehalten andererseits. Übrigens muß die Regel als öffentlichrechtlich betrachtet werden und ist als solche gemäß dem Gesetze vom 23. Februar 1835 nicht eingeführt worden. (Vgl. § 2.)

Das römische Erfordernis der Verfügungsfähigkeit ist auch nach der Einführung des Eintragungszwanges zweifellos beibehalten. Das Gesetz führt (wie auch im Anfang betont wird), eine rechtsbegründende Form ein. Die übrigen Regeln über die Übereignung und insbesondere die des Erfordernisses der Verfügungsfähigkeit werden beibehalten, soweit sie nicht dem Eintragungszwang widersprechen[8]).

Im französischen Recht gilt auch das Prinzip des römischen Rechts[9]).

Das Eigentum des Vormanns erfordere grundsätzlich auch Deutschland, Österreich und Schweiz. Jedoch ist dort dieses Prinzip durchbrochen durch den Schutz des guten Glaubens an die Angaben des Grundbuches. Der Dritte wird einerseits positiv geschützt, andererseits negativ; positiv dadurch, daß alle Eintragungen für den Dritten als richtig gelten, negativ dadurch, daß alles, was nicht im Grundbuch steht zu seinen Gunsten, für nicht bestehend erklärt[10]) wird.

---

[3]) Vgl. D. 41. 1. 9, § 4; D. 60. 17. 65; J. 2. 1. 43; D. 39. 5. 9, § 2; Bas. 50. 1. 7. 4; Bas. 1. 12; Bas. 50. 1. 19. 2; Bas. 2. 3. 165; Armenopulos Append. 2. 27; *Ἐγώ δοκῶ λαμβάνειν ὅπερ κατὰ κέλευσίν μου ἑτέρῳ δοθῇ.*

[4]) D. 41. 1. 46; Bas. 30. 1. 45. 46. Es genügt, daß das Eigentum des Schuldners vorhanden ist. Ikonomidis § 121 Anm. 12.

[5]) Vgl. D. 7. 37. 2; Windscheid I § 172; Dernburg § 174; Sohm § 52 Anm. 6.

[6]) Vgl. dieselbe Meinung Paparrigopulos § 226 und 153, wie uns berichtet, widersprechen sich zwei Urteile vom obersten Gerichtshof 159 (1860), 276 (1839).

[7]) Verfassung von 1864 (abg. 1911).

[8]) Vgl. Ikonomidis § 184 Anm. 25; § 181 Anm. 6; A. P. 15 (1864); A. P. 44 (1908); A. P. 58 (1907); A. P. 229 (1865).

[9]) Das ist aus der ganzen franz. Zivilgesetzgebung zu schließen, insbesondere auf Grund des Art. 1599 Code civil.

[10]) Vgl. für Deutschland §§ 892, 893 BGB.; für die Schweiz Art. 974 u. 973 ZGB.; in Österreich ist durch das Grundbuchgesetz von 1871 der Schutz des guten Glaubens eingeführt worden vgl. §§ 28, 63 GBG.

Durch den Schutz des guten Glaubens wird eine große Sicherheit des Verkehrs ermöglicht. Es muß zwar die materielle Rechtslage zugunsten der formellen weichen, und gewisse Personen leiden darunter, aber für die Sicherheit des Verkehrs muß man möglichst auf die Angaben des Buches vertrauen können. Wäre dies nicht der Fall, so ist, wie die Motive (III S. 208) richtig bemerken, die Gefahr der Täuschungen durch das Grundbuch sehr groß, was nicht wünschenswert ist. Übrigens kann nur da, wo ein Schutz des guten Glaubens besteht, der Erwerber oder Gläubiger ruhig auf sein Recht sich verlassen. Weiter liegt eine große Erleichterung des Verkehrs darin, daß man für die Gültigkeit der Übereignung nicht mehr zu prüfen braucht, ob die Vorgänger verfügungsberechtigt waren oder nicht. Dadurch wird die Rechtslage möglichst unabhängig von außerbuchrechtlichen Angaben. Das Buch erscheint als einzig sicheres Mittel, auf welches man sich verlassen kann. Die französische Praxis hat beim Hypothekenverkehr diesen Mangel empfunden, indem sie den guten Glauben in einigen Fällen eingeführt hat durch Anwendung der Maxime: error communis facit jus. Es ist zwar kein allgemeines Prinzip angegeben, aber eine ganze Reihe von Entscheidungen stehen unter dem Einfluß dieses Prinzips, indem sie die Hypothekenbestellung für gültig erklären trotz des Mangels des Verfügungsrechts. Der Satz error communis facit jus ist in Frankreich angenommen, trotzdem er in keinem Gesetz steht; man schließt ihn gewöhnlich aus D. 1. 14. 3.[11]). Ob überhaupt ein solcher Satz in Griechenland Geltung hat, ist eine Frage, die hier dahingestellt bleiben soll. Allerdings ist zu bemerken, daß für den guten Glauben des Liegenschaftsrechts einer solchen Anwendung viele Bedenken entgegenstehen; besonders was die Grenzen und den Umfang des durch den guten Glauben geschützten Rechtes einerseits und der Person andererseits betrifft. Der Schutz des guten Glaubens bringt eine große Erleichterung des Verkehrs, kann aber für den Verkehr, wenn er zu weit ausgedehnt wird, sehr gefährlich werden. Die Nichtannahme des guten Glaubens ist ein Grundprinzip des betreffenden Liegenschaftsrechtes; einmal darf man nicht solche Grundprinzipien ohne weiteres in breiter Auslegung anderer Rechtssätze umstürzen, andererseits würde diese Abänderung eine widerspruchsvolle Lehre erzeugen, die sehr gefährliche Folgen haben kann. Man wird nie genau wissen können, ob und wann man geschützt ist.

II. Die Verfügungsmacht muß im Moment der Eintragung vorliegen; dies genügt, sie braucht nicht bei der Willenseinigung vorhanden sein. Das ist sowohl bei den Verfügungsbeschränkungen

---

[11]) Vgl. Demogue I 285, dieses Prinzip wird allerdings nicht angenommen für den Scheineigentümer. Über die Anwendung im allgemeinen in Frankreich Demogue I 276 ff.

anzunehmen, wie auch bei totalem Mangel der Verfügungsfähigkeit[12]). Die Eintragung ist das Moment, durch welches das dingliche Rechtsgeschäft und die auf ihm beruhende dingliche Rechtsänderung zustande kommen. Die Verfügungsfähigkeit ist ein Erfordernis für die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes, infolgedessen muß sie in dem Moment vorliegen, in dem die Verfügung ihre Wirksamkeit erhält[13]), wo also die dingliche Rechtsänderung zuzustande kommt.

Die Willenseinigung ist gewiß ein Tatbestandsteil des dinglichen Rechtsgeschäftes, aber wie in § 17 gezeigt wurde, enthält sie keine dingliche Wirkung; sie wirkt, indem sie eine Gebundenheit der Parteien erzeugt. Es ist infolgedessen für ihren Bestand das Vorhandensein der Verfügungsfähigkeit nicht erforderlich. Für diese Meinung spricht auch die Konstruktion des Systems.

Dies gilt auch nach schweizerischem Recht[14]), und nach deutschem Recht[15]); jedoch anders entscheidet dort die herrschende Meinung. Die Gründe sind dieselben wie auch im griechischen Recht; besonders hier, wo durch nachträglichen Erwerb des Eigentums eine vollkommene Konvaleszenz eintritt (§ 185 BGB.). Nach deutschem Recht aber genügt, soweit es sich um Verfügungsbeschränkungen handelt, gemäß § 878 BGB., daß die Verfügungsfähigkeit im Moment der Einigung vorliegt, soweit letztere bindend war und der Antrag zur Eintragung eingereicht war; anders dort, wo die Verfügungsfähigkeit überhaupt fehlt. Eine solche Vorschrift gibt es sowohl im griechischen[16]) wie auch im schweizerischen Recht nicht[17]). Nach französischem Recht muß die Verfügungsfähigkeit im Moment des Zustandekommens des obligatorischen Vertrages vorliegen, da er auch die dingliche

---

[12]) Sie ist kein Erfordernis der Willenseinigung; anders für die Erfordernisse einer gültigen Einigung wie z. B. Willensfähigkeit (vgl. § 17).

[13]) Vgl. von Tuhr, Allgemeiner Teil § 60 Anm. 20 und 21.

[14]) Es ist nicht nötig, daß sie auch beim Abschluß des Rechtsgrundgeschäftes vorliegt. Vgl. von Tuhr, Zeitschr. f. schw. Recht, Bd. 40 S. 61, jedoch bestritten; a. M. Wieland, 657 Anm. 9.

[15]) A. M. Planck § 873 III, 1a; Güthe § 19 Anm. 45. Letztere meinen, daß auch bei der Einigung die Verfügungsfähigkeit vorliegen muß. Ich sehe nicht den Grund dafür, da bei der Einigung das Vorhandensein der Verfügungsfähigkeit nicht notwendig ist. § 878 BGB. muß als eine Erleichterung des Verkehrs betrachtet werden, welche eine Ausnahme bildet und das schon aufgebaute System nicht ändert.

[16]) Im griech. Recht würde auch eine solche Vorschrift nicht nötig sein. Zweck dieser Vorschrift ist, da das Grundbuchamt selten in der Lage ist die Eintragung gleich vorzunehmen den Kontrahenten zu schützen Dagegen findet im griechischen Eigentumsbuch besonders mit der Hilfe des vorläufigen Protokollbuches eine Eintragung gleich nach dem Antrag statt. Es liegt in der Hand der Partei, die Eintragung rechtzeitig oder nicht vorzunehmen.

[17]) Die schweiz. Literatur nimmt jedoch als ähnlich mit dem § 878 BGB die allgemein geltende Meinung an, daß die nach der Eintragung ins Tagebuch folgende Verfügungsbeschränkung, die Wirksamkeit des dinglichen Vertrages nicht beeinflußt. Wieland 972, 8; von Tuhr l. c. S. 62.

Wirkung enthält. Übrigens ist hier auch auf Art. 1599 Code civil zu verweisen.

III. Mit der nachträglichen Genehmigung des Eigentümers wird der Mangel des Eigentums beim Zustandekommen des dinglichen Rechtsgeschäftes geheilt [18]). Man muß wohl annehmen, daß die Genehmigung eine Rückwirkung auf den Moment der Eintragung besitzt, da nach römischen Prinzip die Wirkung der Genehmigung ex tunc nach der herrschenden Meinung immer anzunehmen ist [19]).

Im Falle des nachträglichen Erwerbs des Eigentums seitens des übertragenden Nichteigentümers ist nach römischem Recht — gleichgültig, wie der Erwerb stattgefunden hat (Erbschaft, Vertrag, Gesetz usw.) —, der nachträglich zum Eigentümer gewordene berechtigt zur Erhebung der rei vindicatio, dem kann aber der Nachfolger die exceptio rei venditae et traditae entgegensetzen [20]). Im Grunde genommen findet eine Konvaleszenz statt, da der Nichteigentümer und seine Nachfolger nicht mehr das Eigentum vindizieren können [21]). Die Geltung der exceptio rei venditae et traditae muß man als sicher annehmen auch unter dem Eintragungssystem. Als beseitigt kann man sie nicht annehmen, da das Gesetz von 1855 nicht das materielle Übereignungsrecht abändert, sondern die Besitzübergabe als Übereignungsmoment ersetzen wollte. Was die exceptio rei venditae et traditae betrifft, so ist sie durch die Einführung des Eintragungsprinzips überall dort, wo nach römischem Recht für ihre Geltendmachung das Vorhandensein einer Besitzübergabe nötig war, durch die Eintragung ersetzt worden. (Vgl. über diese Frage auch § 14).

IV. Wird die von einem Nichteigentümer begründete Hypothek nachher von dem Eigentümer genehmigt, dann entsteht die Hypothek, denn durch die Genehmigung wird, wie oben gezeigt wurde, das Nichtvorhandensein der Verfügungsfähigkeit geheilt und dieses für den wirksamen Bestand der Hypothek notwendige Erfordernis nachträglich erzeugt. Die allgemeinen Regeln über die Konvaleszenz eines Rechtes durch nachträgliche Genehmigung sind hier zweifellos anzunehmen [22], [23]). Eine Rückwirkung ist wohl hier auch anzunehmen.

[18]) Über die Genehmigung D. 13. 7. 20 pr.; D 20. 1. 16, § 1; Bas. 25. 2. 16, § 1 Bas. 25. 1. 20 pr. Dernburg § 72, 2; § 109, 3; Crome, Grundzüge § 49 II, 2.

[19]) Vgl. Dernburg § 109 Anm. 5; Windscheid § 83 Anm. 10. Jedoch ist das von der gemeinrechtlichen Literatur bestritten (vgl. § 11).

[20]) Vgl. D. 21. 3. 1 pr.; D. 6. 1. 72; D 21. 2. 17; D. 21. 3, § 1; Bas. 19. 12. 2; Bas. 51. 4. 4, § 32; Bas. 19. 12. 1. Ferner Ikonomidis § 121 Anm. 13 bis 15; Dernburg § 178; Windscheid § 172 Anm. 5; Rabel § 45.

[21]) Die exceptio rei venditae et traditae kann auch gegen Sondernachfolger des Veräußerers und von dem Nachfolger des Erwerbers eingewendet werden. D. 21. 3. 3.

[22]) Dieselbe Lösung für diesen Fall in D. 13. 27.

[23]) Es ist bestritten, inwieweit die Genehmigung der Form der Eintragung

Für den Fall des nachträglichen Eigentumserwerbs erhebt sich wieder die Frage, ob die Hypothek gültig entsteht oder nicht[24]). Nach römischem Recht galt für das ganze Pfandrecht der Satz, daß der Mangel des Eigentums durch nachträglichen Erwerb konvaleszierte[25]). Diese Konvaleszenz wirkt sogar zurück[26]). Nach der herrschenden Lehre in Frankreich ist die Konvaleszenz nicht möglich, auch wenn der Hypotheken-Besteller nachträglich das Eigentum erwirbt; die Hypothek bleibt nichtig[27]), und die Nichtigkeit kann von jedem geltend gemacht werden[28]).

Nach dem geltenden griechischen Recht aber erhebt sich die Frage, inwieweit diese Regeln des römischen Rechtes nach der Einführung des Hypothekengesetzes gelten, das ausdrücklich in Art. 101 schreibt, „daß alle Bestimmungen des früheren Rechtes über die Hypotheken außer Kraft gesetzt werden".

Der Oberste Gerichtshof erklärt eine Hypothek durch nachträglichen Erwerb als nicht entstanden in seinem Urteil A. P. 98 (1845). Der Oberste Gerichtshof erklärt einerseits die Sätze des römischen Rechtes vom Hypothekengesetz für beseitigt und andererseits gründet er seine Meinung, daß eine Hypothek auf dem Grundstück eines Dritten unmöglich ist, soweit dieser eine Genehmigung nicht ausdrücklich gibt auf Art. 4. 10. und 15 des Hypothekengesetzes; und als Genehmigung könne nicht der nachträgliche Erwerb begründen, da dafür eine gesetzliche Vorschrift fehlt[29]). Ikonomidis[30]) erklärt dagegen als geltend die Regeln des römischen

bedarf. Im § 11 habe ich für das Eigentumsbuch die Frage bejaht. Ich glaube, daß man sie auch nach dem Hypothekenrecht bejahen muß. Die Gründe sind dieselben. Anders für das bayer. Gesetz, Regelsberger § 52, 2.

[24]) Gleichgültig, ob es sich um eine vertragliche, gerichtliche oder gesetzliche Hypothek handelt. So Kalligas § 408; Paparrigopulos § 546.

[25]) Über die Einzelheiten Dernburg § 230, 2; Ikonomidis § 161 Anm. 10 und 12; Kalligas § 312; Rabel § 105, und insbesondere die dort angeführten Stellen. Weiter Armenopulos 3. 30 und 3. 14.

[26]) Wie bei der nachträglichen Genehmigung des Eigentumsbuches, so auch hier. Über den Fall der nachträglichen Genehmigung einer Hypothek vgl. D. 20. 1. 16; Dernburg § 109, 3. Es gibt keinen Grund, die Rückwirkung nicht anzunehmen, vielmehr ist sie hier als erforderlich anzunehmen, da in dem freiwilligen Erwerb einer Sache zugleich auch eine Genehmigung der vorherigen Veräußerung liegt. Eine andere Lösung gibt es für das bayer. Hypothekengesetz vgl. Regelsberger § 52 Anm. 6, nicht aber zutreffend für das Griechische.

[27]) Jedoch ist dieses bestritten vgl. Dalloz, Rep. Prat. Priv. 902; Aubry III § 266 Anm. 4; Planiol II, 2794, Colin S. 935; Zachariä § 266 Anm. 4; Baudry Bd. 26, 1304 ff. In der Begründung sind die verschiedenen Autoren nicht einig, man kann im allgemeinen sagen, daß zur Begründung die Art. 2129, 2130 Code civil dienen; manche ziehen auch Art. 599 Code civil heran, indem sie eine Analogie erklären; man kann nicht die fremde Sache verkaufen, viel weniger kann man sie pfänden, allerdings mit der Bemerkung, daß im Hypoth.-Recht eine absolute Unwirksamkeit vorliegt, anders als in Art. 599 (vgl. Baudry 1304).

[28]) Dalloz, Rep. Prat. l. c. 906 und die oben zitierten.

[29]) Dagegen Kalligas § 405; Paparrigopulos § 544 ff.

[30]) Vgl. Ikonomidis § 161 Anm. 10—12. Auch A. P. 41 (1914); dagegen auch Kumandarakis in Themis Bd. 26 S. 245.

Rechtes. Diese Ansicht ist auch anzunehmen. Das Hypothekengesetz beseitigt zwar in Art. 101 ausdrücklich die Regeln des römischen Rechts über die Hypotheken, läßt aber die Rechtssätze, welche einen allgemeinen Inhalt haben, und nicht nur speziell für das Hypothekenrecht von Bedeutung sind, gelten; solche sind sowohl diejenigen, welche das ganze Rechtssystem, als auch solche, die das ganze Immobiliar- oder Pfandrecht im allgemeinen betreffen, soweit sie nicht ausdrücklich dem Gesetze widersprechen. Dies ist eine unmittelbare Folge des Hypothekengesetzes und des Gesetzes über Pfandrecht an beweglichen Sachen (welche fast gleichzeitig erlassen sind: das Hypothekengesetz am 11. August 1836, das über bewegliche Pfandrechte am 1. Dezember 1836). Durch diese Gesetze werden nur die Regeln über Hypotheken durch Art. 101 beseitigt.

Daraus folgt, daß auch der Satz des römischen Rechtes über rückwirkende Konvaleszenz der Hypothek durch nachträglichen Erwerb des Eigentums seitens des Hypothekenbestellers weiter noch gilt, da er, wie oben erwähnt wurde, ein allgemeiner Satz ist, der das ganze römische Pfandrecht betrifft.

Kalligas (§ 406) bezeichnet das oben erwähnte Urteil in dem Sinne als verfehlt, als es, obwohl für die Gültigkeit der Hypothek das Vorliegen von 3 Erfordernissen, d. h. Titel, Eintragung und Eigentum des Hypothekenbestellers unbedingt darin gefordert wird, nicht eingeht auf die Hauptfrage, ob und inwieweit eine bestimmte Reihenfolge dieser Erfordernisse für den gültigen Bestand der Hypothek vorgesehen ist oder nicht. Er meint, daß die Reihe dieser Erfordernisse gleichgültig ist und infolgedessen kommt er zu dem Ergebnis, daß der spätere Erwerb des Eigentums, soweit auch die anderen Erfordernisse vorliegen, eine gültige Hypothek erzeugen [31]. Diese Argumentation ist nicht notwendig; übrigens ist sie auch nicht ganz richtig. Man muß unterscheiden die Erfordernisse für den formellen Bestand einer Hypothek, die in Art. 8 des Hypothekengesetzes aufgezählt sind (Titel und Eintragung) und andererseits die Ungültigkeitsgründe, die eine materiell-rechtliche Wirkung der Hypothek nicht gestatten, welche in Art. 80 aufgestellt sind und welche das Recht zur Löschung gemäß Art. 79 erzeugen. Das Vorhandensein des Eigentums bei den Hypothekenbestellern wird nicht erwähnt in Art. 8 als Erfordernis für den formellen Bestand einer Hypothek [32]), sondern das Gesetz schreibt in Art. 4 vor, daß an einem Grundstücke eines Dritten die Begründung einer Hypothek

[31]) So auch Paparrigopulos § 544. Auch E. Patras 896 (1900) E. Creta 472 (1902).

[32]) Art. 8 schreibt vor: „Es gibt zwei Erfordernisse für den Bestand der Hypothek . . . . .“ Er ist so zu verstehen, daß er vielmehr den formellen Bestand als die materiell-rechtliche Wirkung meint, für welche es nicht nur „zwei“ Erfordernisse sondern auch andere gibt.

ohne seine Zustimmung nicht möglich ist. Mit Recht wird weiter bemerkt [33]), daß das Vorhandensein des Eigentums keiner der Unwirksamkeitsgründe ist, die Art. 80 ausdrücklich erwähnt. Aber man muß annehmen, daß dieser Fall (welcher in Art. 4 behandelt wird) auch eine Unwirksamkeit erzeugt im Sinne des Art. 80. Wenn Art. 80 vorschreibt, daß die Hypothek unwirksam ist, wenn eines der wesentlichen Erfordernisse fehlt und weiter solche Erfordernisse aufzählt, muß man den ersten Satz viel allgemeiner auslegen, indem man die aufgezählten Fälle, als nur einige dieser Unwirksamkeitsgründe annimmt und nicht als die einzigen [34]). Auch logisch gehört der Fall des Art. 4 vielmehr hierher als Unwirksamkeitsgrund, als ein Erfordernis für den formellen Bestand einer Hypothek [35]). Die Folgen, die diese Lösung mit sich bringt, stehen aber auch dieser Annahme entgegen, denn das Hypothekenbuch würde aufhören, die einzig richtige Quelle zu sein, aus welcher man den Hypothekenbestand des Grundstückes sehen kann; denn wenn man diese drei Erfordernisse für den Bestand der Hypothek als gleich annimmt, kommt man zu dem Resultat, daß die Hypothek in dem Moment, in dem das letzte dieser Erfordernisse erfüllt wird, zustande kommt. Daraus folgt, daß das Hypothekenbuch immer falsch sein wird hinsichtlich des Zeitpunktes des Entstehens des Rechtes. Dadurch können Täuschungen herbeigeführt werden und der Glaube an die Angaben des Hypothekenbuches wird wesentlich gefährdet, was für den Realkredit nicht als wünschenswert betrachtet werden kann. Übrigens würde auch diese Lösung dem ganzen Zweck des Buchsystemes widersprechen, da dieses das Buch als das einzige richtige Mittel, aus dem man den Hypothekenbestand des Grundstückes ersehen kann, begründet. Weiter will das Hypothekengesetz immer die Eintragung als das Moment des Entstehens der Hypothek betrachten; (vgl. Art. 20);

---

[33]) Vgl. Kalligas l. c.

[34]) A. M. Paparrigopulos § 544, welcher meint, daß durch die Nichterwähnung das Gegenteil sich ergibt. Auch E. Patras 896 (1900).

[35]) Titel und Eintragung sind immer logisch zwei formelle äußere Bestandteile. Anders ist das Erfordernis des Eigentums, anders die Wirksamkeit des Titels. — Ein anderer Beweis für die im Text gegebene Meinung, die aus der Konstruktion des Gesetzes sich ergibt, ist, daß wenn das Erfordernis des Art. 4 gleich einem der Erfordernisse des Art. 8 ist, dann der Mangel dieses Erfordernisses auch ein Grund sein würde, daß das Hypothekenamt einen Antrag zur Eintragung gemäß Art. 58 abweisen könnte, wie dieses für den Titel gilt. Jedoch genügen für die Annahme der Eintragung ein gültiger Titel und die anderen formellen Erfordernisse des Antrages, die Art. 68 erwähnt. Daß das Hypothekenamt das Recht zur Abweisung wegen Mangel des Eigentums des Vormannes nicht hat, ergibt sich klar aus Art. 63, welcher auf Art. 59 verweist und Art. 67 ff., wo nirgends dieses Erfordernis angegeben wird. Zu demselben Ergebnis kommen auch die Ansichten von Kalligas § 501 und Paparrigopulos 645, welche zugeben, daß das Recht des Hypothekenamtes zur Abweisung beschränkt ist, und zwar, daß der Beamte nicht die Pflicht hat zu erforschen, ob der Vormann Eigentum hatte oder nicht.

infolgedessen bildet das Nichtvorhandensein des Eigentums ein wesentliches Erfordernis materieller Natur im Sinne des Art. 80 und 79. (Abs. 4)[36]).

Daraus folgt, daß es nicht möglich ist, eine Konvaleszenz der Hypothek durch nachträglichen Erwerb des Eigentums seitens des Hypothekenbestellers auf Grund des Hypothekengesetzes, anzunehmen. Dies kann nur auf Grund der Annahme der Weitergeltung des oben erwähnten römischen Prinzips, angenommen werden; hierdurch werden denn auch die oben erwähnten rechtspolitischen Bedenken, über den Zeitpunkt der Entstehung des Rechts beseitigt, da immer (infolge der rückwirkenden Wirkung) die Eintragung für die Entstehung des Rechtes maßgebend sein wird.

Infolgedessen sind auch die praktischen Folgen, die Kalligas (406) und Paparrigopulos (545) auf Grund ihres Prinzips ziehen, nicht immer anzunehmen. Sie meinen, daß die Hypothekengläubiger des wirklichen Eigentümers, die später eingetragen sind, auf Grund eines gültigen Titels einen früheren Rang besitzen als der Hypothekengläubiger des damaligen Nichteigentümers und nachträglichen Eigentumserwerbers. Dieser Fall ist anders zu lösen, wenn man die Rückwirkung des nachträglichen Erwerbs, wie oben ausgeführt worden ist, annimmt; letztere Lösung ist auch als richtigere anzunehmen, besonders, wenn man sie betrachtet von dem Standpunkt des Zwecks des ganzen Buchsystems. (Vgl. oben.) Weiter ist der andere Fall, den diese bringen, daß nämlich der nachträglich eingetragene Hypothekengläubiger den gleichen Rang hat, aus demselben Grund nicht anzunehmen.

Im Falle des nachträglichen Erwerbes von Todes wegen ist die Frage ebenso zu lösen, d. h. die Hypothek wird wirksam. Im Pandekten-Recht war das zwar bestritten, aber man muß sich für die Konvaleszenz aussprechen[37]). In der Annahme der Erbschaft liegt auch eine stillschweigende Genehmigung[38]). Es besteht eine Rückwirkung[39]) und es ist gleichgültig, ob man die Erbschaft unter beneficium inventarii annimmt oder nicht[40]). Im französischen Recht wird der Erwerb von Todes wegen wie der unter Lebenden behandelt[41]).

V. Findet eine Veräußerung während der Dauer des Vindikationsprozesses statt, so hängt die Wirksamkeit dieser Übertragung nach griechischem Recht vom Ausgang des Prozesses ab; denn nach

---

[36]) Verwandt mit Art. 4 ist die Bestimmung des Art. 19 Abs. 2.

[37]) Im justinianischen Recht gibt es zwei entgegengesetzte Stellen D. 13. 7. 41 und D. 20. 2. 2; vgl. weiter Dernburg § 230 Anm. 9; Kalligas § 312; Ikonomidis § 161 Anm. 11; Paparrigopulos § 477 Anm. 3.

[38]) Ikonomidis l. c.; Kalligas § 407; Paparrigopulos § 544.

[39]) A. M. Paparrigopulos § 544; jedoch ohne jeden Grund.

[40]) Paparrigopulos § 545; Kalligas l. c.; a. M. A. P. 246 (1865).

[41]) Vgl. Dalloz, Rep. Prat. Priv. 902.

der Regel nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet, kann der Veräußerer kein Eigentum übertragen, soweit er nicht Eigentümer ist. Durch die rei vindicatio wird sein Eigentum anerkannt oder nicht. Im ersten Fall ist die Übereignung wirksam, im letzteren nicht [42]). Dem rechtskräftigen Urteil kann der Erwerber nichts entgegenstellen; er ist rechtskräftig verurteilt und es kann vollstreckt werden auch gegen ihn [43]). Jedoch soweit ein dolus gegen den Erwerber zwischen den Parteien vorliegt, kann der Erwerber das von der gr. ZPO. Art. 238 ausnahmsweise gegebene Rechtsmittel „tierce opposition" (ιριταναχοπή) geltend machen [44]). Er wird dann als Dritter behandelt, soweit er nicht Haupt- oder Nebenintervenient im Prozeß war [45]). Im römischen Recht gab es besondere Vorschriften über die sogen. res litigiosae d. h. diejenigen Sachen, über welche ein rechtshängiger Prozeß schwebt [46]). Diese Vorschriften sind aber im neuen griechischen Recht nicht rezipiert, da sie Folgen der litis contestatio waren und infolgedessen zivilprozessualer Natur sind [47]).

Hat die Eintragung stattgefunden nach der Erhebung einer persönlichen Klage, dann hat der Ausgang des Prozesses überhaupt keinen Einfluß auf die Übereignung. Soweit der Vormann Eigentum hatte, könnte er es auch übertragen. Die persönlichen Ansprüche gegen ihn haben überhaupt keinen Einfluß auf die dingliche Lage seiner Immobilien [48]).

VI. Hat der Eigentümer einer dotalen Immobilie, für welche keine aestimatio venditionis causa stattgefunden hat, veräußert, ohne den Vorschriften des Gesetzes 1314 vom 18. April 1918 zu genügen, so kann er nie Eigentum übertragen und seine Nachfolger werden nie Eigentümer werden. (Art. 4.) Sogar hier kann der Eigentümer selbst die Sachen vindizieren. Gegenüber der exceptio rei venditae et traditae des Nachfolgers kann man die replicatio de lege julia anwenden und die Immobilien zurückverlangen [49]).

§ 22. Erfordernis der Bestimmtheit der Parteien und des Grundstückes.

I. Nach deutschem Recht ist die Bezeichnung der Parteien als

---

[42]) So auch Kalligas Par. § 42; Paparrigopulos § 249.
[43]) Soweit nach gr. Recht, ZPO. Art. 856 Abs. I vollstreckbar ist (vgl. weiter Art. 867.
[44]) Dieses Rechtsmittel ist auch von der Proc. civ. Art. 474 ff. vorgesehen.
[45]) Vgl. gr. ZPO. 238 ff.; A. P. 15 (1864).
[46]) Vgl. über diese Wenger, Institutionen des römisch. Zivilprozeßrechts S. 172.
[47]) In der Griechenland sind von der röm. Rechtsordnung nur die privatrechtlichen Gesetze übernommen worden (§ 2).
[48]) Kalligas § 42; Paparrigopulos § 249.
[49]) Vgl. Kalligas IV § 90; Windscheid § 497.

Erfordernis für die Gültigkeit der Eintragung anzunehmen, so daß sich die Parteien mit Sicherheit bestimmen lassen[1]).

Nach französischem Recht, wie auch nach österreichischem Recht[2]) ist dasselbe anzunehmen[3]). Jedoch genügt nach österreichischem und deutschem Recht die Angabe des Namens des Erwerbers, da die Grundbücher die Bezeichnung der Berechtigten und nicht die der Rechtsgeschäfte enthalten.

Das griechische Gesetz über die Eintragung will durch die Veröffentlichung des Übereignungsvertrages im Eigentumsbuch ein sicheres Mittel schaffen zur Feststellung des Eigentums. Dieser Zweck wird ganz verfehlt, wenn die zwei sich gegenüberstehenden Parteien nicht genau bezeichnet werden. Es würde nie möglich sein, den Eigentümer und überhaupt die ganze Eigentumskette finden zu können, wenn der Eigentümer nicht genau in dem Eigentumsbuch und in den Hilfsbüchern bezeichnet würde. Es besteht eine große Gefahr des Verkehrs, besonders für den Erwerber oder für den Gläubiger, der sich irreführen lassen kann. Das Gesetz schreibt nicht die genaue Bezeichnung der Vertragsgegner als erforderlich für die Gültigkeit der Übereignung vor. Jedoch muß man eine solche Ungültigkeit des ganzen dinglichen Vertrages im Falle der nicht genauen Bezeichnung annehmen. Für diese genaue Bezeichnung ist das einzige Mittel, den Namen der Parteien anzugeben[4]). Die Angabe eines falschen Namens[5]) oder die Angabe des Pseudonyms, soweit es nicht allgemein bekannt ist, hat die Ungültigkeit des ganzen Vertrages zur Folge[6], [7]). Es ist nicht anzunehmen, daß das Eigentumsbuchamt ein Abweisungsrecht hat wegen nicht genauer Bezeichnung der Partei, denn dieses ist kein

---

[1]) Dies ist allgemein angenommen. Vgl. Planck § 873 IV, 2; Wolff § 36; Staudinger, Vorbemerkung zu 873 IV, 4. Die Regelung der Einzelheiten, wie der Name eingetragen werden muß und welche die Erfordernisse der genauen Bezeichnung sind, ist dem Landesrecht überlassen (§ 1 Abs. 2 GBO.). Reichsrechtlich wird die Bestimmtheit der Parteien gefordert (vgl. Planck l. c.).

[2]) Vgl. Ehrenzweig § 230 I; Bartsch, Grundbücherliche Eintragungen (1911) S. 7.

[3]) Pandectes nehmen eine Ungültigkeit an, soweit es sich handelt um die Person des Eigentümers (vgl. Rep. 744); nicht aber soweit es sich handelt um den Namen des Nachfolgers. Dafür kann höchstens das Amt die Verantwortlichkeit tragen (748).

[4]) Der Name ist immer das einzige Mittel, wodurch man eine Person unterscheiden kann. Wie im Text Kalligas § 51 und Paparrigopulos § 246.

[5]) Im Falle einer falschen Verweisung durch das Nachschlagebuch vgl. § 4.

[6]) Ist die betreffende Person mehr unter dem Pseudonym bekannt als unter dem Namen, dann ist die Gefahr viel geringer. Zweckmäßig würde in diesem Fall sein, im Nachschlagebuch die Person sowohl unter Angabe des Namens, wie auch unter Angabe des Pseudonyms einzutragen. In Frankreich erklärt man als genügend, daß die Person des Eigentümers genau erkennbar ist. Vgl. Pandectes Rep. 744.

[7]) Im Hypothekenverkehr ist die Eintragung einer Hypothek ohne genaue Bezeichnung des Namens ungültig nach Art. 80 und eine Löschung gemäß Art. 79 Abs. 4 ist möglich.

äußerlich formeller Mangel, wegen welchem das Eigentumsbuchamt ein Recht zur Abweisung hat [8]). Anders ist die Meinung in Frankreich [9]), anders nach deutschem Recht [10]) und anders nach österreichischem Recht [11]).

II. Die Eintragung ist in Frankreich als ungültig anzunehmen, soweit die Bezeichnung des Grundstückes nicht ersichtlich ist [12]). In Deutschland, Österreich und Schweiz ist die Bezeichnung des Grundstücks eine unmittelbare Folge sowohl des Grundbuchsystems und des geltenden Spezialitätsprinzips. Denn einerseits sind Grundstücke im Grundbuch eingetragen nach den Angaben eines bestimmten Katasters. (Vgl. GBO. § 2; Art. 950 ZGB. wie auch Schweiz. Verordnung betr. das Grundbuch Art. 2 ff.; § 432 ABGB., § 32 Abs. 1 GBG.) Übrigens herrscht in Österreich und in der Schweiz das Realfoliensystem [13]) wie auch zum Teil in Deutschland [14]). Weiter ist dieses eine Folge des geltenden Spezialitätsprinzips [15]).

Als ungültig muß auch nach griechischem Recht der dingliche Vertrag angenommen werden, wenn er überhaupt kein bestimmbares Grundstück enthält, insbesondere wenn er es nicht gut kennzeichnet oder wenn er es falsch bezeichnet. In diesem Fall ist dann der ganze dingliche Vertrag nichtig [16]). Die Gründe sind dieselben wie die auch oben in I. für die Bestimmtheit der Parteien angeführten. Eine ausdrückliche Gesetzesvorschrift besteht zwar nicht, aber es ist aus dem ganzen Zweck des Eigentumsbuches und des im Liegenschaftsrecht herrschenden Spezialitätsprinzips zu folgern. Sonst besteht die Gefahr, das Vertrauen in die Angaben des Buches zu mindern, Täuschungen der Dritten leicht zu erzeugen und überhaupt den ganzen Verkehr zu komplizieren. Es ist das ganze System zwecklos, wenn man nicht erkennen kann, um welches Grundstück es sich handelt [17]). Eine ganz genaue Beschreibung des Grundstücks ist nicht erfordert, aber sie muß so sein, daß sich das Grundstück erkennen läßt [18]).

---

[8]) Wie z. B. auch nicht das Vorhandensein des Eigentums des Vormanns.

[9]) Anders in Frankreich vgl. Pandectes Rep. 782. Danach wird ein solches Recht dem Verwahrungsamt zugesprochen, jedoch m. E. mit Unrecht, da das franz. Eigentumsbuchamt überhaupt ein sehr begrenztes Recht zur Abweisung hat.

[10]) So Staudinger l. c.

[11]) Vgl. die in Anm. 2 zitierte.

[12]) Vgl. Pandectes 742, 743.

[13]) Für Österreich vgl. §§ 2, 3, 11 GBG. und weiter Ehrenzweig § 185 Anm. 11.

[14]) Vgl. Wolff § 29 Anm. 3.

[15]) Vgl. Staudinger, Vorbemerkung zu 873 IV, 6; Planck, Vorbemerkung zu 873 IV, 1; Cosak II § 174.

[16]) Vgl. Kalligas Par. 51; Paparrigopulos § 256; E. Nauphliu 606 (1901).

[17]) Im Hypothekengesetz ist dieses als ein besonderer Ungültigkeitsgrund behandelt vgl. Art. 80; man kann auch Löschung der Hypothek verlangen gem. Art. 79 und das Amt kann einen solchen Antrag abweisen gem. Art. 63.

[18]) Sie muß nicht zu Täuschungen der Dritten führen. Vgl. A. P. 761

III. Für die Gültigkeit des dinglichen Vertrages ist gleichgültig, ob die Unrichtigkeit der Eintragung auf einem Fehler des Amtes beruht[19]).

§ 23. Rangverhältnis.

I. Von den Ländern, welche ein Grundbuchsystem haben, haben die einen das sog. Locus-Prinzip, die anderen das Prioritätsprinzip für das Rangverhältnis zwischen den Eintragungen in das Grundbuch angenommen. Das deutsche Recht hat gemäß § 879 BGB. das sog. Locus-Prinzip, d. h. dasjenige, nach dem der Rang des Rechtes nach der Stelle im Eigentumsbuch entschieden wird und nicht nach dem Zeitpunkt der Eintragung, in Verbindung mit dem Prinzip der Alterspriorität angenommen[1]). Praktisch kommt die Annahme des Locus-Prinzips auf dasselbe hinaus, wie das Prinzip der Alterspriorität, da räumlich die Rechte ohne Zwischenraum nacheinander eingetragen werden und daher eine Eintragung „nach einer anderen und vor einer Dritten" auch zeitlich nacheinander und vor der dritten bewirkt ist. Im einzelnen bestimmt § 879 BGB., daß, soweit es sich um Rechte, die in demselben Grundbuchblatt eingetragen sind, handelt, das Locus-Prinzip gilt, während für solche, die in verschiedenen Blättern eingetragen sind, das Alterprioritätsprinzip gilt[2]). Es ist gleichgültig gemäß § 879, ob die Einigung zuerst oder nach der Eintragung stattfindet.

Das schweizerische und das österreichische Recht haben das Alterprioritätsprinzip angenommen. Nach schweizerischem Recht ist das maßgebende Datum das der Eintragung ins Tagebuch, gleichgültig, um welche Art von Rechten es sich handelt[3]). Gleichzeitig eingetragene Rechte haben denselben Rang[4]). Findet eine vorläufige Eintragung statt, dann sichert sie durch ihren Rang den Rang der endgültigen (Art. 961 ZGB.). Nach österreichischem

(1892); E. A. 2100 (1901), E. A. 1502 (1899), 1205 (1892); A. P. 13 (1893); A. P. 70 (1919); a. M. E. A. 321 (1891), 680 (1902).

[19]) Vgl. Kalligas l. c.; Paparrigopulos l. c.

[1]) So Planck 879, 1. Dieses ist nicht der Fall, wenn das Grundbuchamt aus Versehen eine Eintragung, um die es später ersucht wird, vorher vollzieht. Dieses würde in Deutschland eine Verletzung der §§ 16 und 17 GBO. sein, was aber auf die materiell-rechtliche Wirkung des Ranges keine Wirkung hat. Vgl. Planck 879, 5.

[2]) Eine Folge davon ist, daß, wenn mehrere Rechte in demselben Grundbuchblatt gleichzeitig eingetragen sind, sie nicht unter demselben Rang stehen. Vgl. Wolff § 41 Anm. 4; Planck 879, 1 bestritten! Dagegen sind Rechte, die in verschiedene Räume an demselben Tag eingetragen sind, als gleichen Ranges zu betrachten. Vgl. Wolff § 41; Staudinger § 873 2 b. Wenn sie undatiert sind, vgl. Wolff, Planck in den oben zitierten Stellen; abweichend Staudinger § 879 2 c.

[3]) Es entscheidet nicht die äußere Stellung im Hauptbuche, sondern das Datum vgl. Wieland Art. 972 A 1 u. 2: Ostertag, Art. 972 Anm. 2, 3 u. 5; Grieder, Zeitschr. f. schweiz. Recht. Bd. 30 S. 234; Für die Abweichungen im Pfandrecht, Grieder S. 231.

[4]) Ostertag l. c. Anm. 5; Wieland l. c. 2; Grieder l. c. S. 283.

Recht ist maßgebend für die Bestimmung des Ranges der Zeitpunkt der Einreichung des Gesuches (vgl. § 40 ABGB., § 29 GBG.)[5]). Auch die geringste Zeitdifferenz entscheidet über den Vorrang[6]). Gleichzeitige Eintragungen haben denselben Rang.

II. Nach dem griechischen Recht besitzen alle gültigen Eintragungen in das Eigentumsbuch, d. h. diejenigen, welche ein wirksames dingliches Rechtsgeschäft[7]) erzeugen, gleich mit der Eintragung dingliche Kraft. Mit der Eintragung wird das dingliche Recht begründet, soweit auch die anderen Voraussetzungen eines gültigen Vertrages vorliegen. Die Eintragung ist der letzte Akt, welcher für die Gültigkeit des dinglichen Rechtes erforderlich ist; von der Eintragung ab bekommt der Erwerber das Eigentum und sie ist es, die gesetzesgemäß die Übereignung vollendet. Das Datum der Eintragung ist das Maßgebende für den ganzen dinglichen Vertrag[8]). Es kommt nicht auf die Übergabe oder auf den zugrunde liegenden obligatorischen Vertrag an, es gilt zwischen mehreren Verfügungen der grundlegende Satz: prior tempore potior jure (Art. 4 des Gesetzes). Im französischen Recht gilt, soweit es sich handelt um das Verhältnis zwischen zwei Erwerbern[9]), ebenfalls der Satz prior tempore potior jure. Haben mehrere Eintragungen stattgefunden, dann muß man für die Erfordernisse der Gültigkeit den Zeitpunkt der Eintragung prüfen[10]). Wenn z. B. die Eintragung einer Servitut erwirkt wird, obwohl der Erwerber des Eigentums vorher eingetragen wurde, so ist die Begründung der Servitut nichtig[11]), selbst wenn der notarielle Vertrag der Servitut früher abgeschlossen ist als der des Erwerbers des Eigentums; denn der Beklagte ist nach der Eintragung des Veräußerers nicht mehr verfügungsfähig. Weiter ist zwischen zwei Erwerbern derjenige vorzuziehen, welcher zuerst die Eintragung erwirkt hat. Dies ist, wie Kalligas § 36 bemerkt, eine Folge des Eintragungsprinzips und des Prinzips der Öffentlichkeit des Eigentumsbuches. Hat keine richtige Eintragung in das Eigentumsbuch stattgefunden, sondern eine Eintragung in das vor-

[5]) Deswegen wie Ehrenzweig § 186 V bemerkt, wird im österr. Grundbuch der Tag des Gesuches angegeben.

[6]) Vgl. Entscheidungen Bd. 14 Not. 5619. Es ist in Österreich bestritten, was bei gleichzeitigen sich widersprechenden Gesuchen geschieht. Ehrenzweig § 186 V meint, daß man sie mit dem Vermerk eintragen soll, daß sie gleichzeitig seien und das Gericht über den Ausgang des Prozesses zu entscheiden habe (vgl. weiter Burkhardt S. 445).

[7]) Gleichgültig, ob es sich handelt um eine Übereignung oder Begründung einer Servitut oder sonst einen eigentumsbuchfähigen dinglichen Vertrag.

[8]) Vgl. Kalligas § 35; Ikonomidis § 184; Paparrigopulos 236.

[9]) Vgl. Aubry § 174 Anm. 4; Pandectes Rep. 867.

[10]) Deswegen wird nach griech. Recht immer das Datum der Eintragung ins Eigentumsbuch eingetragen (vgl. VO. vom 5. Nov. 1914).

[11]) So gilt sie auch in Frankreich gegen Dritte als nicht entstanden vgl. Aubry l. c.; Pandectes Rep. 869.

läufige Protokollbuch, dann wirkt die spätere Eintragung auf den Moment der Eintragung in das vorläufige Protokollbuch zurück. Das Datum des vorläufigen Protokollbuches ist dann das der Entstehung des Rechtes und das Datum, nach welchem die Verfügungsfähigkeit des Berechtigten und die anderen für die Gültigkeit des Vertrages erforderlichen Erfordernisse (Art. 6 des Gesetzes) bestimmt werden. Eine Ausnahme von diesem Prinzip schreibt das Gesetz vor für diejenigen Eintragungen, welche an demselben Tag stattfinden. Für diese ist maßgebend nicht der Moment der Eintragung, sondern die Zeit des Zustandekommens des Titels, d. h. der Moment des Abschlusses des notariellen Vertrages (vgl. Art. 7)[12]). Haben Titel und Eintragung dasselbe Datum, dann muß diejenige Eintragung den Vorzug gewinnen, welche auch zeitlich vorangegangen ist, selbst wenn die zeitliche Differenz eine minimale ist[13]). Anders ist die Frage nach dem französischen Recht zu lösen, wo die Vorschrift des Art. 7 nicht besteht. Dort kommt es auf die Eintragung in das régistre de dépôt an. Dieses ist besonders zu schließen aus Art. 2000 Code civil. Jedoch ist das bestritten[14]).

III. Das Gesetz bestimmt nichts für den Fall der gleichzeitigen Eintragung in das Eigentumsbuch und Hypothekenbuch. Es ist aber sicher auch hier der Satz anzuwenden prior tempore potior jure. Dieser Satz, welcher für das Rangverhältnis sowohl des Hypothekenbuches wie auch des Eigentumsbuches gilt, ist zweifellos auch für den Rang anzunehmen bei der Kollision einer im Eigentumsbuch und einer im Hypothekenbuch sich befindenden Eintragung. Wurden die Eintragungen an demselben Tag bewirkt, so entscheidet über den Vorzug die zeitliche Differenz, auch wenn sie eine minimale ist[15]). Eine andere Meinung hat Kalligas

---

[12]) Für die Hypothek vgl. Art. 20 Abs. 2, welcher vorschreibt, daß die Eintragungen desselben Tages denselben Rang haben, außer, wenn die Parteien anders ausgemacht haben. So auch Code civil 2147.

[13]) So Ikonomidis § 184 Anm. 4; a. M. Kalligas § 38; Paparrigopulos § 248. Letztere meinen, auf Grund der älteren franz. Literatur, daß in diesen Fällen der Zeitpunkt der Besitzübergabe der Maßgebende ist. Nur wenn keine traditio stattgefunden hat, nehmen sie die im Text angegebene Lösung an. Jedoch ich glaube mit Unrecht. Das Gesetz will die Besitzübergabe als Übereignungsmoment ausschließen (vgl. § 14). Es ist infolgedessen konsequent in dem Sinne der ganzen Gesetzeskonstruktion, daß die Eintragung das entsprechende Moment für die Übereignung ist.

[14]) Vgl. Aubry § 174 Anm. 21; Pandectes Rep. 873; Dalloz Rep. 519; Gegenmeinung Pandectes 872; dieses ist beibehalten, auch wenn die Reihenfolge der Eintragung in das registre de dépot nicht nach der Reihenfolge der Gesuche vollzogen ist. Vgl. Aubry l. c. Anm. 25 bestritten! Weiter Pandectes Rep. 879.

[15]) Vgl. E. A. 181 (1894); A. P. 80 (1921); A. P. 156 (1912); A. P. 95 (1912); A. P. 41 (1914); E. A. 266 (1911); Ikonomidis § 184 Anm. 24; abw.

§ 40 und Paparrigopulos § 248, welche meinen, daß man den Vorzug der Hypothek geben muß, da der ins Eigentumsbuch Eingetragene schon benachrichtigt ist, daß er nicht vor Ablauf des Tages mit Sicherheit auf sein Recht rechnen kann. Dieses ist aber nicht richtig, sondern eine Lösung, die nicht auf positivem Recht beruht. Nach positivem Recht gilt im allgemeinen der Satz prior tempore potior jure und es gibt davon eine Ausnahme in Art. 3. Es ist nicht zweckmäßig, daraus Schlüsse zu ziehen, die mit dem Sinn der Vorschriften nicht übereinstimmen. Der Gesetzgeber wollte hier eine Erleichterung des Verkehrs für bestimmte Fälle einführen; daher ist er zu einer Ausnahme von dem grundlegenden Prinzip in Art. 7 gekommen. Jedoch ist das nicht anzunehmen in anderen Fällen; diese werden durch das grundlegende Prinzip beherrscht. Es muß infolgedessen festgestellt werden, welches Recht zuerst eingetragen ist. So auch in Frankreich [16]). Dafür, an welcher Stelle im Eigentumsbuch der Einzelne eingetragen ist, ist jeder prozessuale Beweis zulässig [17], [18]).

IV. Solche Vorschriften, wie sie das deutsche, österreichische und schweizerische Recht über Rangvereinbarung oder nachträgliche Rangänderung oder Rangvorbehalt gibt, sind im griechischen und französischen Gesetz nicht vorhanden, da sowohl das französische wie auch das griechische Eigentumsbuch nicht die Rechte verzeichnen, sondern bloß Verträge, welche die dinglichen Rechte begründen, übertragen und abändern.

E. A. 335 (1897); E. Naphliu 932 (1899). Das gilt auch zwischen Vormerkung im Hypothekenbuch und Eintragung ins Eigentumsbuch; E. Patras 412 (1903).

[16]) Vgl. Aubry § 174 Anm. 24; Pandectes Rep. 893.

[17]) Vgl. über die Zulässigkeit eines Zeugenbeweises, welcher durchaus zulässig; E. A. (1911); A. P. (1912); A. P. 95 (1912).

[18]) In Frankreich nimmt die Praxis an, daß, soweit es sich handelt um eine aus dem nach dem Gesetz 2200 Code civil geführten Register erscheinende Priorität, sie auch eine Vermutung für die Priorität bildet vgl. Pandectes Rep. 892, Suppl. 187.

Literaturverzeichnis.

Gesamtdarstellungen.

Die Kommentare und Lehrbücher zum BGB., insbesondere Planck-Strecker; Staudinger-Kober; Enneccerus-Kipp-Wolf; Cosack; v. Tuhr (Allgemeiner Teil).

Die Motive und Protokolle zum BGB.

Die Kommentare zur GBO., insbesondere Güthe-Triebel.

Die Kommentare zur ZGB. Insbesondere Gmür; Wieland. Weiter v. Tuhr, Schweizerisches Obligationenrecht I, 1 (1925).

Die Systematischen Darstellungen zum Öst. A. BGB. Insbesondere Kreinz-Ehrenzweig; Burckhardt.

Die Systematischen Darstellungen und Lehrbücher zum Code civil, insbesondere:

Colin et Capitant, Cour Elementaire du droit Civil Français.
Aubry-Rau Cour de droit Civil Français.
Planiol Traitè Elementaire du droit Civil.
Baudry-Larcantinerie, Traité Theorique et Pratique de Droit Civil.
Laurent, Principes de Droit Civil.
Dalloz, Repertoire Pratique.
Dalloz, Repertoire de la legislation et le Supplement.
Pandectes Repertoire et Supplement.

Die Systematischen Darstellungen des in Griechenland geltenden römischen Rechtes.

Καλλιγὰς (3. Aufl.); *Οἰκονομίδης* (1896); *Παπαρρηγόπουλος* (2. Aufl.); *Κρασσὰς Οἰκογενειχὸν Δίκαιον.*

Die Pandekten, Lehrbücher und Institutionen zum römischen Recht, insbesondere Windscheid-Kipp (1900), Windscheid-*Πολυγένης* Erbrecht (2. Aufl.), auch Familienrecht (1926). Dernburg-Sokolowski (1911). Girard, Manuel du Droit Romain (1919). Sohm-Mitteis-Wenger (1923); Regelsberger Pandekten (1893); Rabel in der Enzyklopädie Holtzendorf-Kohler I (1915); Crome, Grundzüge (1922).

Die Darstellungen des internationalen Privatrechts, insbesondere:

Walker, Internationales Privatrecht (1924).

Neumeyer, Internationales Privatrecht in der Enzyklopädie. Kohlrausch-Kaskel (1924).

Zitelmann, Internationales Privatrecht (1897—1912).
Pillet-Niboyet, Manuel du Droit int. Privé (1924).
Pillet, Traité Pratique du Droit int. Privé (1925).
Weiß, Traité theorique et Pratique du Droit int. Privé.

Einzelschriften und Aufsätze.

André, in der Festgabe für Enneccerus (1911).
Ἀναστασιάδης, Ἐμπορικὸν Δίκαιον (1923).
Bartsch, Grundbuchrechtliche Eintragungen 1911).
Bechmann, Das römische Dotalrecht.
Bett, Formfragen bei Grundstücksveräußerungen (Diss. 1911).
Brodmann, In Ehrenbergs Handbuch des Handelsrechtes IV (1918).

Bruns-Lenel, In Holtzendorf-Kohler-Enzyklopädie I (1915).
Bruck, Einigung im Sachenrecht (Diss. 1900).
Capitant, De la cause des obligations (1924).
Demogue, Traite des obligations I (1923).
Duguit, Droit Constitutionel I (1921).
Duguit, Transformation du Droit Civil (1920).
Eisele, Iherings Jahrbücher Bd. 23 S. 6 ff.
Enneccerus, Rechtsgeschäft (1889).
Exner, Die Lehre vom Rechtsgrund durch Tradition (1867).
Fuchs, Grundbegriffe des Sachenrechts (1917).
Gide, Bulletin de la legislation comparée. Bd. 12 S. 323.
Gönner, Kommentar zum bayerischen Hypothekengesetz (1823).
Grieder, Zeitschrift für das schweizerische Recht, Bd. 30 S. 234.
Ihering, Geist des römischen Rechtes, Bd. 3.
Ihering, Iherings Jahrbücher, Bd. 12 S. 319.
Hellwig, Anspruch und Klage.
Heymann, Holtzendorf-Kohler, Enzyklopädie, Bd. III.
Hanausek, Veräußerung der Immobilien (1914).
Kindel, Rechtsgeschäft und sein Rechtsgrund (1892).
Klingmüller, Begriff des Rechtsgrundes (1903).
Κροκιδός, Ἐμπορικὸν δίκαιον (1894).
Kretschmar, In der Zeitschrift Recht (1910).
Kriegsmann, Begriff des Rechtsgrundes der Eigentumsübertragung (1905).
Lenel, Zeitschrift für sav. Stft. Römische Abteilung, N. F. Bd. 3 S. 179.
Μομφερράτος Σενικαὶ Ἀσχαὶ (1914) und *Ἐνοχικοῦ δίκαιον.*
Manigk, Wille und Willensgeschäft (1907).
— Rechtsgeschäft (1902).
Maurer, Das griechische Volk (1835).
Mitteis, Römisches Privatrecht I (1908).
Neubecker, Archiv für bürgerliches Recht, Bd. 23 S. 34.
Neuner, Rheinische Zeitschrift (1925) S. 9 ff.
— Prozeßrecht und Privatrecht (1925)
Oertmann, Die Rechtsbedingung (1925).
Ortlieb, Einigung und dinglicher Vertrag (Diss. 1904).
Papst, Rechtsnatur und Einigung (Diss. 1909).
Περογῖνης, Περι προικος (1924).
Παππουλιας δενικαί Ἀρχαὶ
Rappaport, In der Festgabe für das a. BGB. (1911) II.
Regelsberger, Bayerisches Hypothekenrecht (3. Aufl.).
Rocholl, Rechtsfälle des Reichsgerichts (1885).
Rumpf, Archiv für zivilistische Praxis, Bd. 11 S. 361.
Saulikon, *Ἡ ὦχη τῆς προικός* (1892).
Schollmeyer, Im Handwörterbuch der Staatswissenschaften unter Hypothekenbuch.
Siber, Die rechtliche Natur der Einigung (Diss. 1907).
Strohal, Eigentumserwerb der Immobilien (1873).
— Iherings Jahrbücher, Bd. 27 S. 363.
— Leipziger Zeitschrift (1909), S. 613.
v. Tuhr, Archiv für zivilistische Praxis, Bd. 120 S. 1.
— Zeitschrift für schweizerisches Recht.
Wenger, Allgemeine Rechtsgeschichte in der Kultur der Gegenwart (1914).
— Institutionen des römischen Zivilprozesses (1925).
Weiß, Griechisches Privatrecht (1923).
Zachariae von Lingenthal, Geschichte des griechisch-röm. Rechtes (1892).
— Französisches Privatrecht.
Zitelmann, Irrtum und Rechtsgeschäft (1879).